



BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

TLF. (05) 21 95 11 — 21 95 12
LARS HILLESGT. 20 E, 5000 BERGEN

Byplandirektøren
Lars Hillesgt. 20 E 21 95 11 - 21 95 12
Administrasjonsavdeling
Lars Hillesgt. 20 E 21 95 11 - 21 95 12
Boligavdeling
Christiesgt. 10 21 11 53
Byggesaksavd.
Strømt. 19 21 51 50
Generalplanavd.
Eidsvåg i Asane 25 60 40
Oppmålingsavd.
Strømt. 10 21 51 55
Reguleringsavd.
Strømt. 10 21 40 55
Distriktkontor:
5080 Eidsvåg i Asane .. 25 60 40
5260 Indre Arna 24 07 00
5031 Laksevåg 26 10 00
5050 Nesttun 27 24 80

DERES REF.

DERES BREV AV

VÅR REF.

AMS/emh

710302-03

701030-02

Eidsvåg

BERGEN, DEN 7.6. 1973.

INNFLYTTINGSLÖYVE

Byggherre: Bergen og Omegn Boligbyggelag

Adresse: Fjøsangerveien 39, 5000 BERGEN,

på gnr. 83, parsell av bnr. 3.

	6		56
	7		54
Punkthus	2	- Nordre Toppe	64,
"	3	- "	62,
"	4	- "	60,
"	5	- "	58,
"	8	- "	52,
"	9	- "	50.
Lavblokk	2	- Marikollen	18 - 20,
"	3	- "	22 - 26,
"	4	- Nordre Toppe	41 - 45,
"	5	- "	5 - 9,

samt punkthusene nr. 6 og 7.

Gjenstående arbeid utvendig:

Noe finplanering av terrenget samt opprydding.

Adkomstveg til L5 fra hovedveg må utbedres.

Ferdigbehandling av adkomstveger og fortau, samt lekeplasser og treverk.

Luke over nødutgang fra tilfluktsrom mangler ved L2.

Innvendig:

Tilfluktsrom med utstyr må settes i forskriftsmessig stand.

Karmene for ståldørene må monteres forsvarlig (støpes fast).

Manglende selvlukkere på A-60 dører må monteres.

Brannslanger i søppelrommene må opphenges på böyle eller slangerull.

Såfremt tilfluktsrommene nyttes til aktiviteter, boder e.l., må det mot trapperommene være branntrygge dører A-60 i tillegg til luftverndørene.

Vedrørende barnehager etc. må pålegg fra Helserådet etterkommes.

Gjenstående arbeid må være utført innen 1. juni 1974.

BYGGESAKSAVDELINGEN
ÅSANE DISTRIKT

Asbjörn M. Stamsvik
Asbjörn M. Stamsvik
bygningskontrollør

Sendes med 4 stk. kopier.

Kopi: Bergen helseråd, avd. Eidsvåg, h e r.



Hilleren Prosjektering AS
Skulebakken 2
5355 KNARREVIK

Vår referanse: BYGG-2022/28129-43
Saksbehandler: Thea Lindseth
Dato: 13.06.2025

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 183 Bnr 12
Adresse :
Tiltakshaver : TOPPE BORETTSLAG
Tiltaket : Påbygg bolig

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse for Nordre Toppe 35,37,39,55,50,52,54 og 56 mottatt 11.06.25 og tillatelse datert 14.02.23.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse til følgende deler av tiltaket:

30.11.23 - To punkthus: Nordre Toppe nr. 27 og 29.
07.03.24 - To punkthus: Nordre Toppe nr. 31 og 33.
16.05.24 - To punkthus: Nordre Toppe nr. 47 og 49.
30.08.24 – To punkthus: Nordre Toppe nr. 51 og 53

VEDTAK

Det gis midlertidig brukstillatelse for Nordre Toppe 35,37,39,55,50,52,54 og 56, punkthus som det har blitt utført rehabilitering på som omfatter etterisolering, utskiftning av vindu, asbestsanering, demontering av balkonger, etablering av nye balkonger og isolering av tak, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Hele tiltaket skal være ferdigstilt innen 29.06.25 jf. byggesaksforskriften § 8-1.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og bekreftet at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå. Det er opplyst om at det på alle punkthusene er utført uavhengig kontroll av PRO konstruksjonssikkerhet.

Ansvarlig søker har angitt at det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket: Nordre Toppe 58,60,62,64 og Marikollen 32,34

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Thea Lindseth

Saksbehandler

Håkon Skjoldal

Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
TOPPE BORETTSLAG Postboks 7280

5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 183/12/0/0
Utlistet 20. august 2026

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i [Eiendomsregisteret](#) hos kartverket.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261512347	Grunneiendom	0	Nei	22 940,1 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
51000100	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, BOLIGAREAL/BLOKKBEBYGGELSE	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.10.1969		97,3 %
50160000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 1 OG 2, GNR 183 BNR 3, DEL AV MJØLKERÅEN, TOPPE, SANDALEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	04.10.1965		0,4 %
15490002	31	ÅSANE. GNR 183 BNR 2, 88, NORDRE TOPPE	3 - Endelig vedtatt arealplan	12.06.2009	200811300	0,3 %
4430000	30	ÅSANE. GNR 182 BNR 3 MFL., SANDALSÅSEN - MJØLKERÅEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.11.1977		0,2 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15490002	319 - Annen veigrunn	0,3 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
15490002	640 - Frisiktsone	0,3 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	67,3 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	32,7 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	< 0,1 % (1,4 m²)

Hensynssoner Angitt hensyn - friluftsliv i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H530_1	Byfjellsgrense - nord	21,5 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	11,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens areal del KPA 2027	1	202417461
51000000	30	ÅSANE. MJØLKERÅEN, NORDRE TOPPE	3	-
51360000	30	ÅSANE. GNR 83 BNR 2 OG 3, NEDRE TOPPE, ØVRE SANDDALEN	3	-
3700000	30	ÅSANE. GNR 83 BNR 3 OG 88, NORDRE TOPPE	3	-
71450000	35	ÅSANE. GNR 182 BNR 566 MFL., MARIKOLLEN	10	202313620

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
183/165	139741110-1	Tilbygg	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Igangsettingstillatelse	28.02.2023	202228129

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 20. august 2026



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.*

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt



Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten

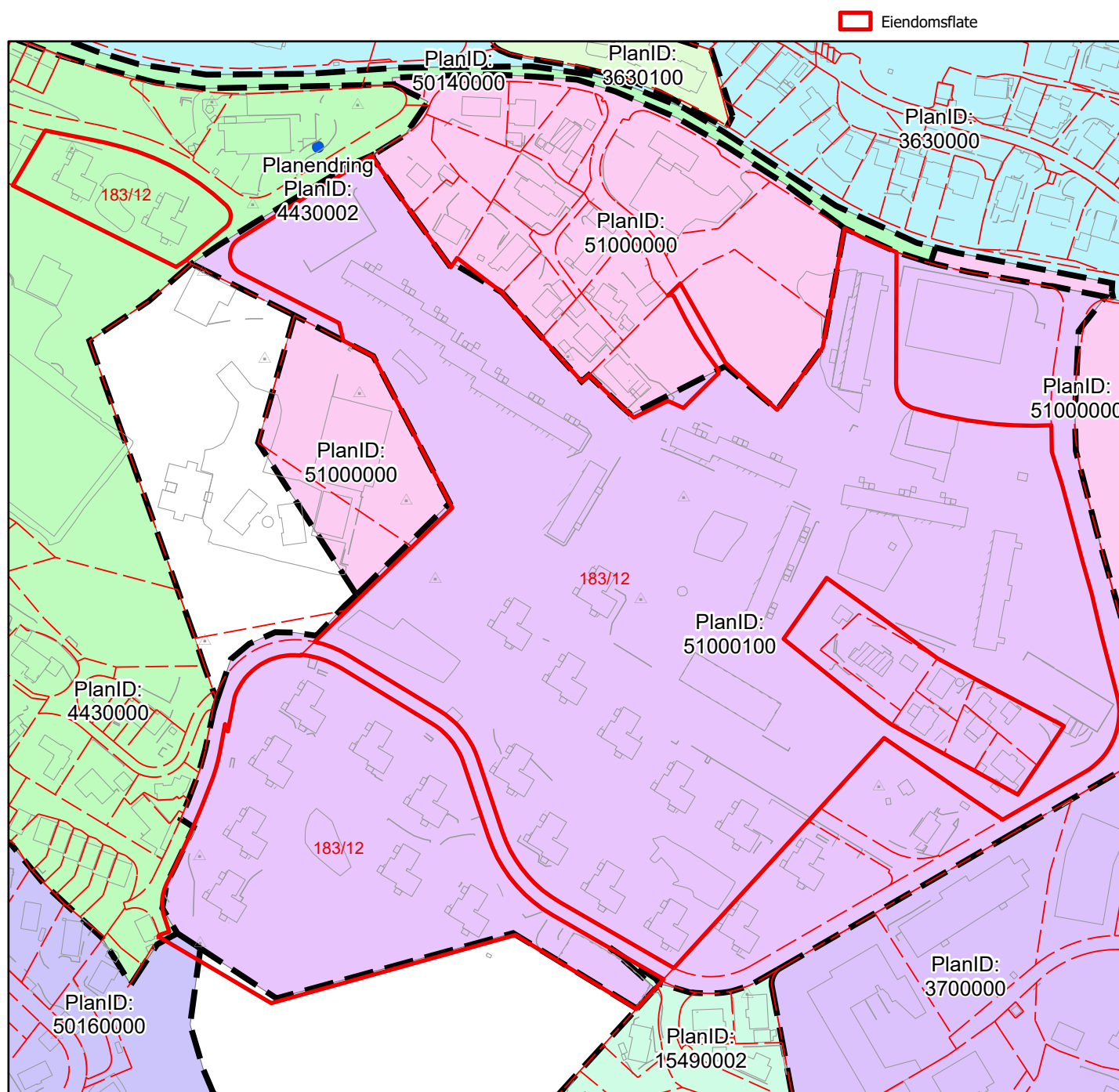
Målestokk: 1:3 000
Dato: 20.08.2026

Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0
Adresse: Nordre Toppe 52

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

PlanID(er): 4430000,51000100,15490002,50160000,51000000,50140000





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 20.08.2026

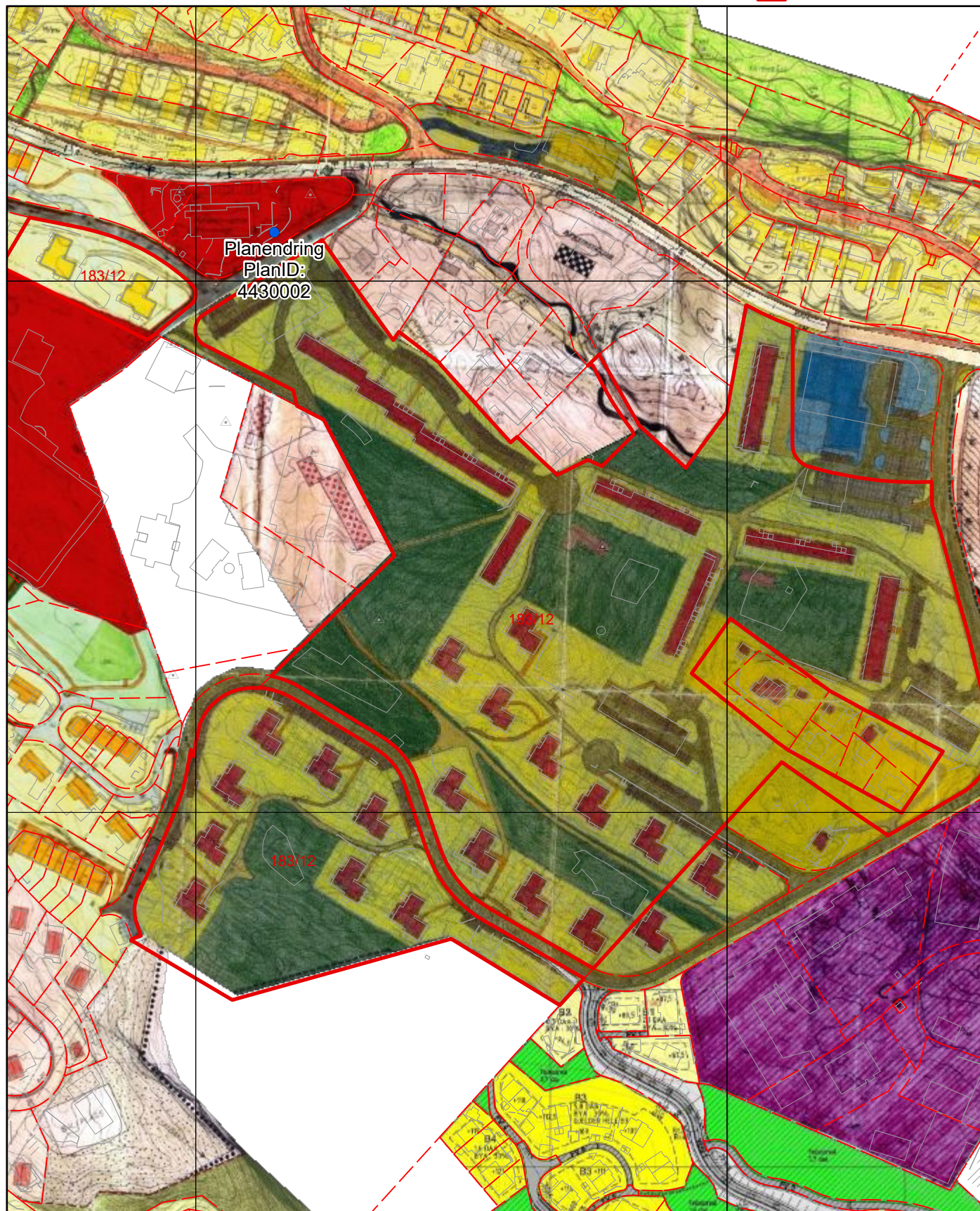
Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0

Adresse: Nordre Toppe 52

PlanID(er): 4430000,51000100,15490002,50160000,51000000,50140000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsflate



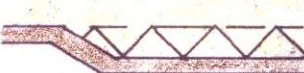
MJØLKERÅEN, Gnr. 82, Bnr. 29, 45, 98, 122, 146, 157, 232, 279.

TOPPE, nordre, Gnr. 83, Bnr. 4, 6, 7, 9, 14, 21, 22, 24, 25, 26 og deler av
bnr. 2, 3, 19, 23.

Forslag til reguleringsplan.

Tegnforklaring:

 Begrensningslinje for planen.
 Gangveger.

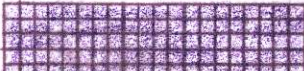
 KJØREBANE
BUSSTOPP Veg-grunn.
GANGBANE

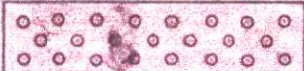
 Byggegrense.

 Kjedehus. 1½ et.

 Boligblokker 4 et.

 Høyhus 12 et.

 Sentrumsbygg (butikker, kontorer, etc.).

 Barneskole.



Bedehus.



Bersinstasjon.



Parkering.



Industriareal.



Triareal og
lekeplasser.

N.



R. 5. 100. 00. 00

Ajourført 14-4-1967. J.L.

Eidsvåg, jan. 1967

Bygn.- og reg.sjefen i Åsane.

J. L. Johnsen

Johnsen

ÅSANE BYGNINGSRAD

67. 09. 21. 07.



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 20.08.2026

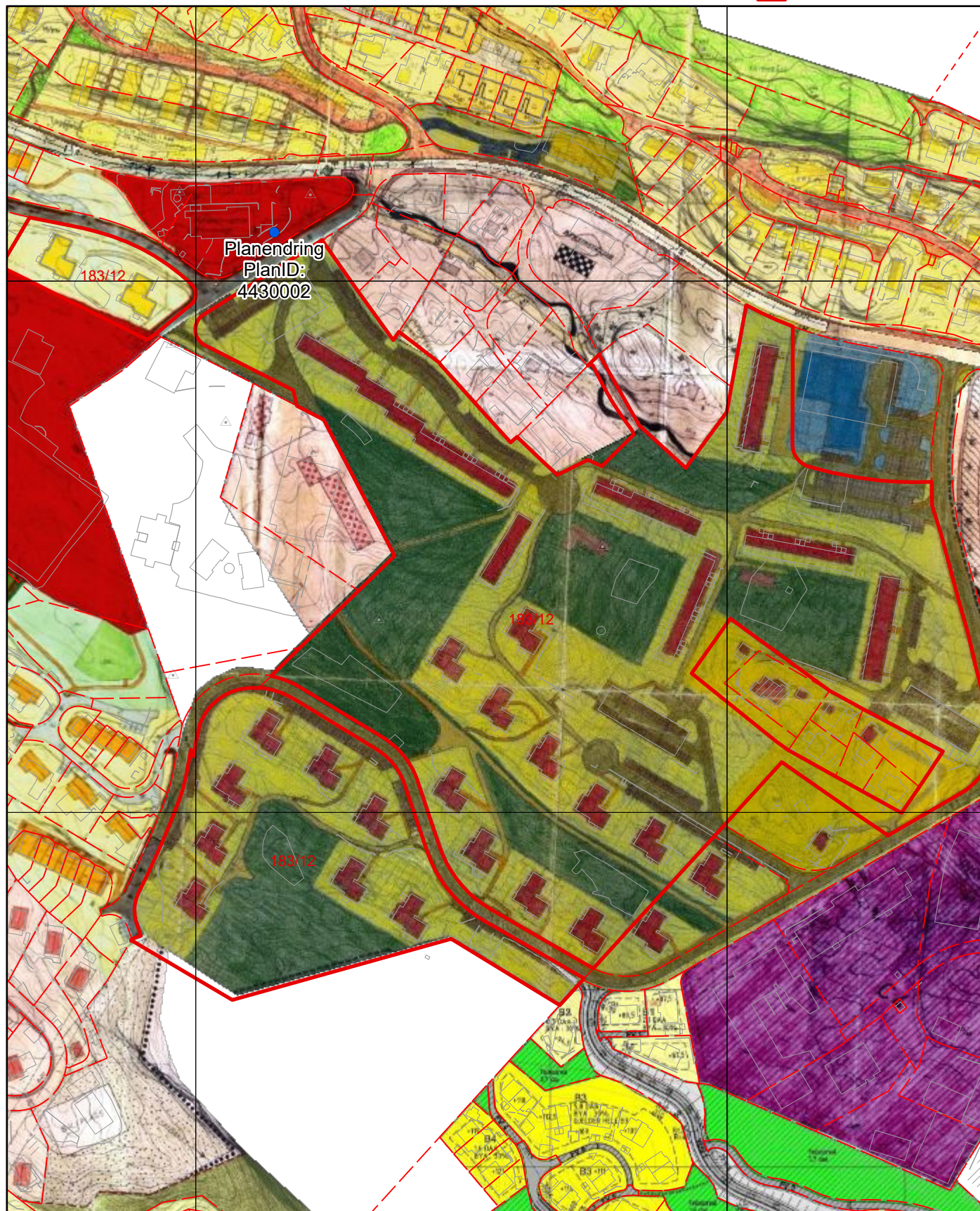
Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0

Adresse: Nordre Toppe 52

PlanID(er): 4430000,51000100,15490002,50160000,51000000,50140000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

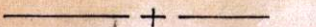
 Eiendomsflate



MERKNAD:



PROS. VEG M/ FORTAU.

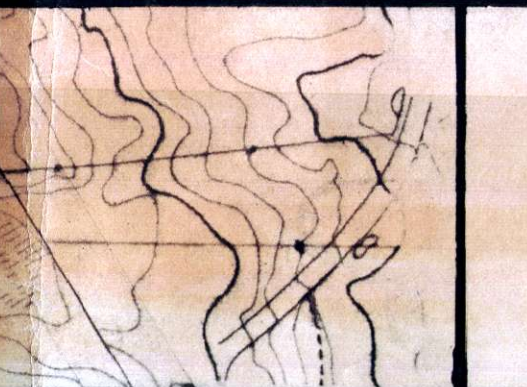


BYGGELINE.



BUSSLØMMER.

PLANENS AVGRENSING.



GR.NR.81., HITLAND, GR.NR.82., MJØLKRÅEN" OG GR.NR.83 "TOPPE NORDRE" I ÅSANE KOMMUNE.

FRAMLEGG TIL VEGPLAN FOR STREKKJA „STØBOTN“-„TOPPEMYR“-„SLETTESTØLEN“.

OMLEGGJING OG UTVIDING AV „SALHUSVEGEN" PÅ STREKKJA „BOGETVEITVEGEN“-„NORGARD“.

MÅL = 1:1000

ÅSANE KOMMUNE - REGULERINGSVESENET

ÅSANE BYGNINGSRÅD

S. Ness

REGULERINGSSEF

EIDSVÅG DEN 28. MAI 1963.

N. Smalbu

64 4. 0 6. - 0 6

R. 5. 14



5014.



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 20.08.2026

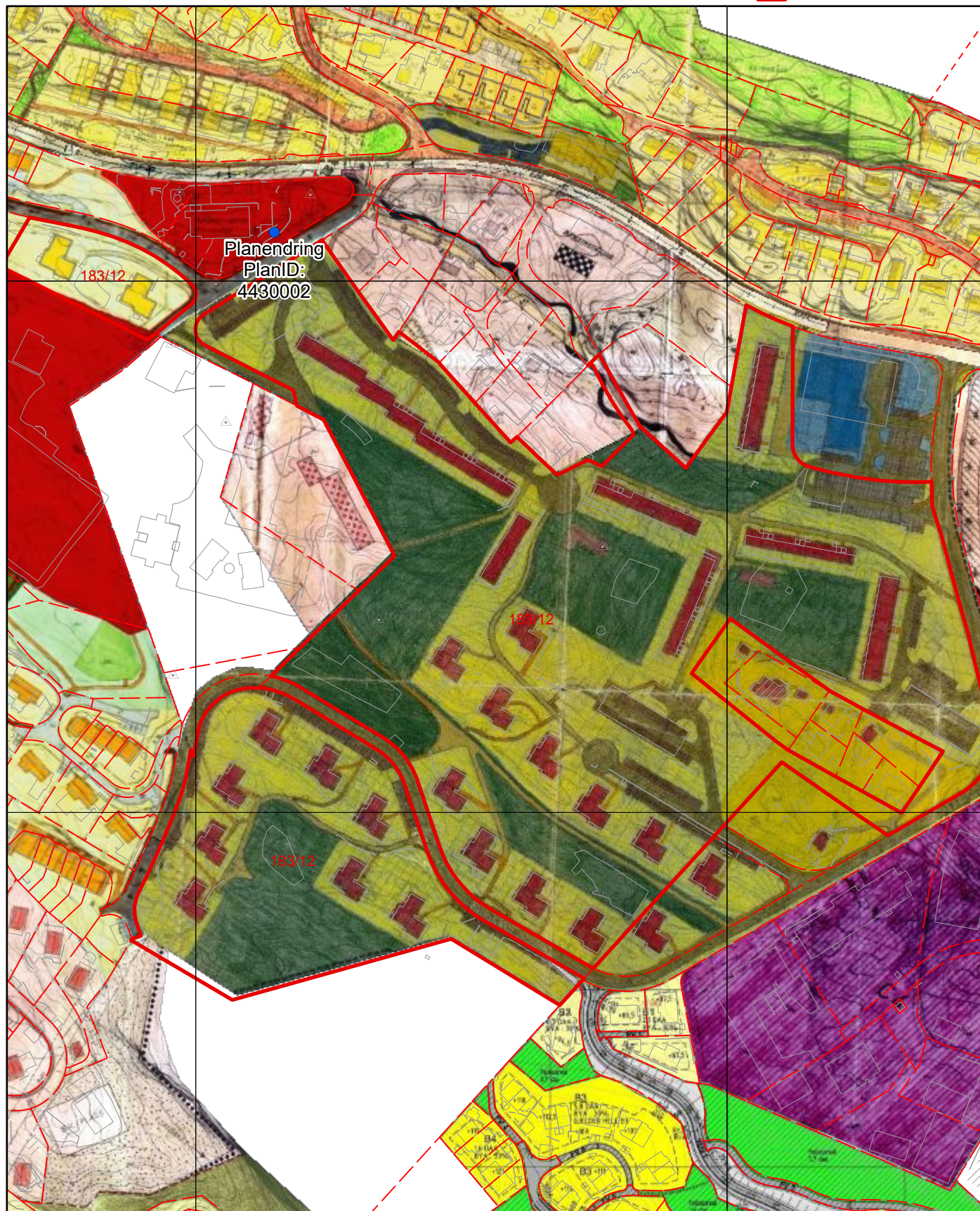
Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0

Adresse: Nordre Toppe 52

PlanID(er): 4430000,51000100,15490002,50160000,51000000,50140000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsflate



MJÖLKRAËN gr.nr. 82 del av br.nr. 1 og br.nr. 2 **TORPE** gr.nr. 83 del av br.nr. 3.

KOMM. DER TET.

05856 - 2.9.65

D.

R.S.16

~~SMÅHUS MED INNTIL 2 LEILIGH, 1 ETG INNREDET LOFT ELLER K 1 ETG~~

~~FORRETNINGSBYGG, 1 INNTIL 2 ETG.~~

~~GARASJER - PARKERINGSPLASSER~~

~~YFELLES GRØNTAREAL MED LEKEPLASS m m~~

~~PLANENS BEGRENSNINGSLINJE~~

~~BYGGEGRENSE MOT Vei eller Høyspentlinje~~



Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 20.08.2026

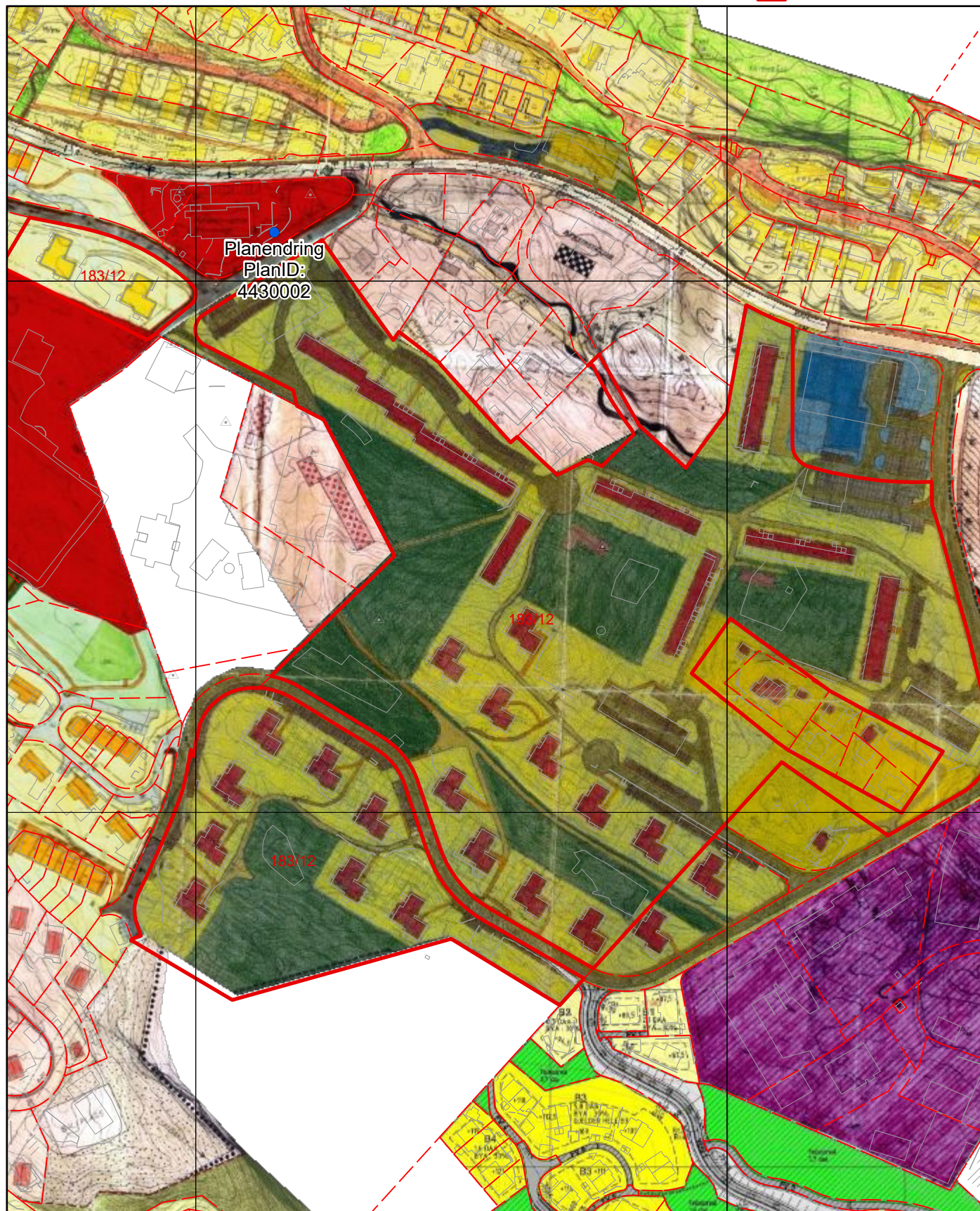
Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0

Adresse: Nordre Toppe 52

PlanID(er): 4430000,51000100,15490002,50160000,51000000,50140000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsflate





Reguleringsplan på grunnen



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 20.08.2026

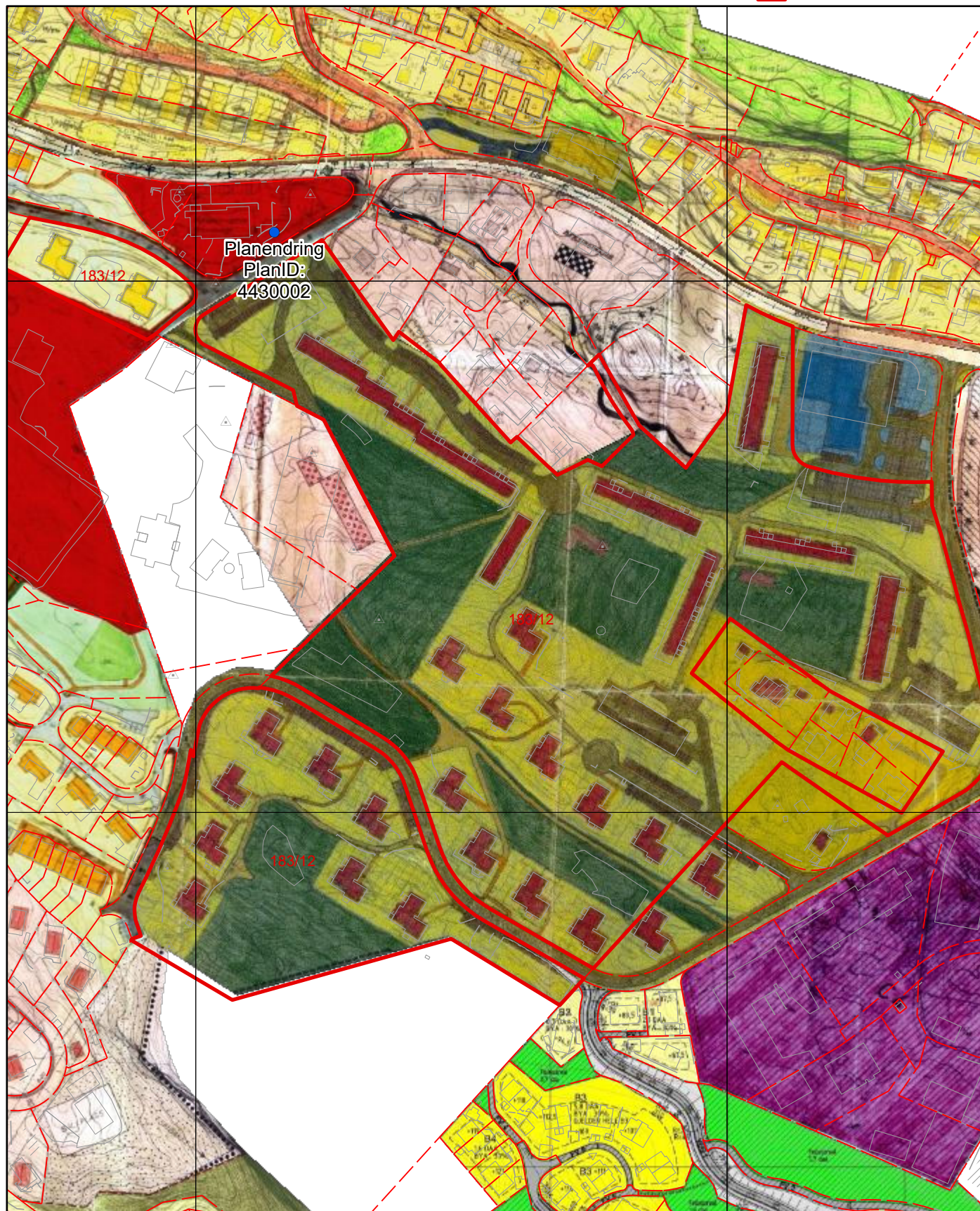
Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0

Adresse: Nordre Toppe 52

PlanID(er): 4430000,51000100,15490002,50160000,51000000,50140000

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsflate



BYGGEOMRÅDER

-  boliger
-  off. bygn.
-  almenntilgjengelig formål

-  planens begr. linje
-  byggegrense
-  tomtegrense
-  frisisiktlinje

TRAFIKKOMRÅDER

-  off. kjørevei
-  off. fortau-gangsti
-  off. parkering

FRIDOMRÅDE

-  park, turvei, lek

ANDRE BESTEMMELSER

-  felles kjørevei
-  felles gangvei, gangsti
-  garasje, park., felles
-  småhus 1-2 etg.
-  eksist. beb.
-  fellesareal for tomter syd for skole, utskilt fra gnr.82 bnr.3
-  lekeplasser

0 10 20 30 40 50 m.

**ÅSANE, Sandalsåsen - Mjølkeråen**

Forslag til reg plan for del av
gnr.82 bnr.3 m.fl.

Planl.
NMHTegn.
b.k.f.Dato
8-7-1976

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

Mål: 1:1000

Arkiv nr.

R-5

443

Tegn. nr.

211-12

Rev.

1-12-76

18-5-77

Det bekreftes at planen er i samsvar med byggnings-
rådets vedtak av 17. desember 1976 og 29. april 1977.



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:3 000

Dato: 20.08.2026

Arealplan-ID: 65270000

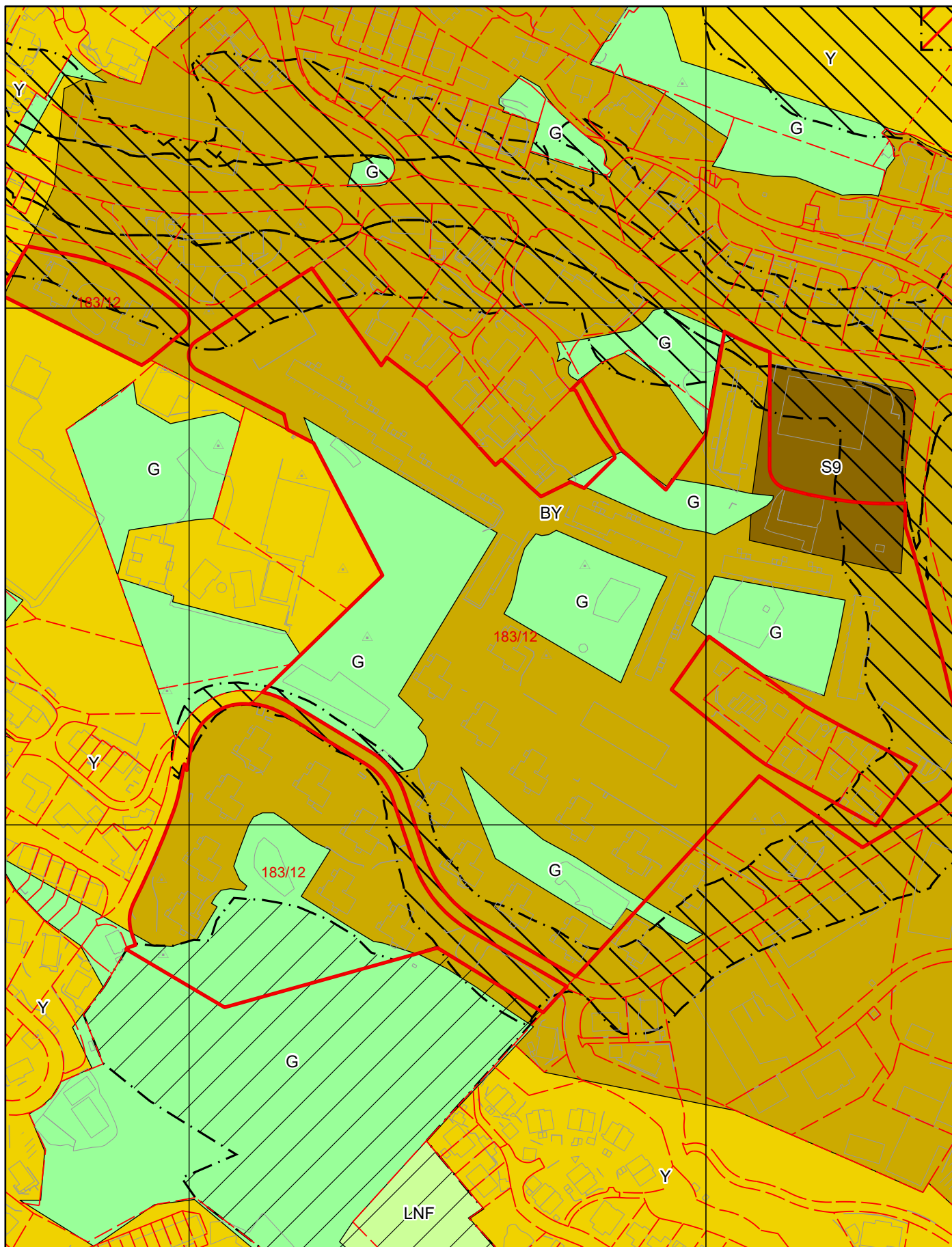
Gnr/Bnr/Fnr: 183/12/0/0

Adresse: Nordre Toppe 52



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan

-  Arealformålgrense
-  Angittthensyn friluftsliv
-  Faresone
-  Støysone gul
-  Støysone rød

KPA2018 Arealformål

-  Sentrumskjeerne
-  Byfortettingssone
-  Ytre fortettingssone
-  Grønnstruktur
-  LNF

Egenerklæring

Nordre Toppe 52, 5136 MJØLKERÅEN

19 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nordre Toppe 52

Postadresse

Nordre Toppe 52

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?☐ Ja ☒ Nei**Når kjøpte du boligen?**

2020

Har du selv bodd i boligen?☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden April 2020

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Wanjama, David Macharia

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny fasade på en av vegene.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Balkongentreprenør
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53951373

Egenerklæringsskjema

Name

David Macharia Wanjama

Date

2026-08-19

Identification



David Macharia Wanjama



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse

Nordre Toppe 52, 5136 MJØLKERÅEN

Dato for energimerking

24.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-337464

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

139741153

Gårdsnummer

183

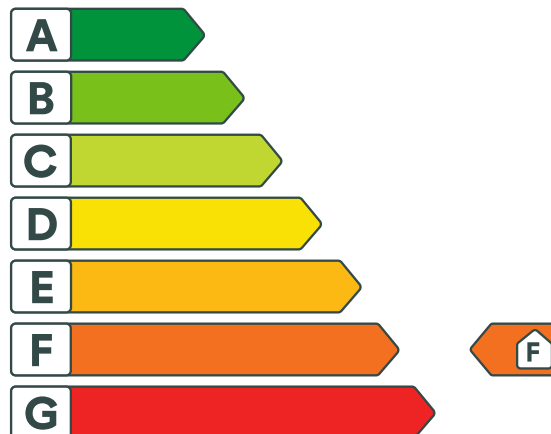
Bruksnummer

12

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0103


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1973

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet bruksareal

83,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

257,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

248,27 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 606 kWh



Nordre Toppe 52, 5136 MJØLKERÅEN



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nordre Toppe 52, 5136 MJØLKERÅEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Husordensreglement for Toppe Borettslag, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. juni 1980. Revidert på ordinær generalforsamling 6. mars 2007.

1. GENERELLE ORDENSREGLER I HELE LAGET:

1.0 Det nære naboskap i huset fordrer at beboerne viser hensynsfullhet og alminnelig høflighet overfor hverandre.

1.1 Alle som bor i huset skal bidra til ro og orden og plikter å følge de husordensregler som er utarbeidet av styret og godkjent av generalforsamlingen.

1.2 Radio, fjernsyn, stereoanlegg m. v. skal ikke stå på så høyt volum at det er til sjenanse for naboer. Etter kl. 22:30 skal disse dempes slik at de ikke er hørbar for naboer.

1.3 Oppvaskemaskiner og vaskemaskiner skal ikke brukes etter kl. 22:30.

1.4 Boring og banking er ikke tillat på søn- og helligdager. Yrkesdager må slikt arbeid avsluttes senest kl. 20:00.

2. BRUK AV FELLESROM I HELE LAGET:

2.0 Fellerommene skal ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for, uten etter søknad og godkjenning fra styret.

2.1 Utstyr og leker som ikke hører årstiden til, skal ikke oppbevares i fellesrom og ganger. Sykler, barnevogner o.l. skal ikke henges i inngangsparti eller ganger.

2.2 Grendahuset og andre rom som disponeres, for eksempel av miljøutvalget, har ved arrangement anledning til å dispensere fra de generelle ordensregler. Etter godkjenning fra styret.

3. BRUK AV BOSSJAKT I HØYBLOKKER:

3.0 Alt boss skal pakkes godt inn før det kastes i sjakten. Pakkene må ikke være for store og tunge. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, eller oljet avfall i sjakten. Lukene skal låses etter bruk.

3.1 Glass og andre skarpe gjenstander må ikke kastes i sjakten eller i plastsekk. Slikt avfall skal anbringes i plastdunken i bossrommet. Alternativt leveres til miljøstasjon. Malingsrester og liknende, samt batterier og elektronisk utstyr m.m. **SKAL** leveres til miljøstasjon.

4. BRUK AV VASKERIET I HØYBLOKKER:

4.0 Vaskeriet benyttes i tur og orden i henhold til vaskeliste. Vaskeriet skal kun benyttes av dem som har adgang til det. (Leil. inne i hver vestibyle.) Tillitsmann/kvinne kan gi dispensasjon.

4.1 Vaskeriet må ikke brukes etter kl. 22:30. Rommet skal ryddes og rengjøres etter bruk.

5. TØRKING/LUFTING AV TØY I HELE LAGET:

5.0 Tørk av tøy kan foregå på altanen. Tøyet skal henge lavere enn brystvernet.

5.1 All lufting, banking av matter, løpere, sengetøy o.l. fra eller utenfor altan eller vindu er ikke tillat.

5.2 Hver leilighet i punkthusene, disponerer en tørkesnor på loftet. I påkomne tilfeller kan flere tørkesnorer disponeres etter avtale med den andelseier som gjeldende tørkesnor tilhører.

6. DIVERSE REGLER I HELE LAGET:

6.0 Det er en forutsetning at hver enkel andelseier og beboer rydder opp etter seg og sine barn om det på noen måte er noe som skulle tilsi at det er nødvendig. Uansett årsåk til behovet.

6.1 Alt boss skal pakkes godt inn før det kastes i konteiner. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, eller oljet avfall i konteineren. Lukene skal lukkes etter bruk.

6.2 Glass og andre skarpe gjenstander må ikke kastes i konteiner. Slikt avfall skal leveres til miljøstasjon. Malingsrester og liknende, samt batterier og elektronisk utstyr **SKAL** leveres til miljøstasjon.

6.3 Alle andelseiere skal medvirke til renhold etter behov:

- Vaske kjellergulvet der kjeller finnes.
- Tømme og rengjøre bosskorg der bosskorg finnes.
- Måke snø og strø gangvei med salt/og eller sand når dette ansees nødvendig.

7. *KLAGER:*

7.0 Alle henvendelser vedrørende skader og mangler i fellesrom, skjer gjennom tillitsmannen/kvinnen.

7.1 Uenighet mellom naboer i saker som kommer inn under dette reglementet, forsøkes løst av partene, før tillitsmannen/kvinnen kontaktes.

8. *TILLITSMANN/KVINNE:*

8.0 Tillitsmannens/kvinnens virkeområde er regulert i instruks gitt av borettslagets styre.

8.1 Tillitsmannsvervet skal respekteres. Hans/hennes person og hans/hennes verv må ikke sammenblandes.

9. *ENDRING AV HUSORDENSREGLER:*

9.0 Styret ved generalforsamlingen fastsetter eventuelle endringer for husordens-reglement ved simpelt flertall.

9.1 GROV MISLIGHOLDELSE AV DETTE HUSORDENSREGLEMENT OG VEDTEKTER FOR TOPPE BORETTSLAG MEDFØRER PÅBUD OM SALG AV ANDELEN I HENHOLD TIL BORETTSLAGSLOVEN § 5-22 FØRSTE LEDD, SAMT VEDTEKTER FOR TOPPE BORETTSLAG.



INNKALLING

Generalforsamling Toppe Borettslag

Styret i Toppe Borettslag innkaller herved til ordinær generalforsamling

Torsdag 21.05.2026, kl. 18.00-19.30

Åsane Kulturhus

Åsane Senter 52, 5116 Ulset

Fremmøte for registrering starter kl. 17.00

Ved registrering **må** man fremvise **gyldig identifikasjon** som førerkort, ID-kort, bankkort m/bilde eller pass.

Vi ber alle om å ha **ID** og eventuell fullmakt klar for å få unnagjort registreringen uten unødige heftelser.

Transport:

Det vil tilbys gratis transport til dem som ikke kan komme seg til Åsane Kulturhus på egenhånd på grunn av mobilitetsutfordringer.

Hvis du har behov for transport, ta kontakt med styreleder på e-post:

styreleder@toppeborettslag.no eller på telefon: 99 73 49 79 innen tirsdag 19. mai kl. 12.00

Stemmerett:

Bare andelshavere og personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett.

Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret ønsker alle hjertelig velkommen, og ønsker at flest mulig beboere stiller, slik at hver enkelt beboer kan være med å påvirke borettslagets fremtid.

1 Åpning og konstituering

Åpning ved styrets leder.

Valg av møteleder.

Registrering av fremmøtte andelseiere, stemmer og fullmakter.

Godkjenning av innkalling.

Godkjenning av sakslisten.

Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Valg av tellekorps.

2 Saker til beslutning:

2.1 Godkjenning av årsmelding for 2025

Styrets leder redegjør for årsmeldingen; styrets aktiviteter i 2025, drift og forvaltning av laget.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen for 2025

2.2 Godkjenning av årsregnskap for 2025

Forretningsfører BOB redegjør for årsregnskapet med noter og revisormelding.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2025

2.3 Godkjenning av budsjett for 2026

Forretningsfører BOB redegjør for budsjettet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner budsjettet for 2026

2.4 Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse for arbeid utført i 2025 fastsettes til kr. 580 000.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens godtgjørelse for arbeid utført i 2025 fastsettes til kr. 15 000.

2.5 Fastsetting av godtgjørelse til revisor

Forslag til vedtak: Revisors godtgjørelse for 2025 fastsettes i samsvar med faktura.

2.6 Serviceavtale for varmepumper

Toppe Borettslag har mottatt tilbud fra Balkongentreprenøren AS, ÅTG Elektro AS og Bergen Varmepumpeservice AS på serviceavtale på alle varmepumper. Billigste alternativ, ÅTG Elektro AS, ble valgt. Førstegangsservice på alle pumper belastes over driftsbudsjettet. Etter førstegangsservice er i utgangspunktet den enkelte andelseier ansvarlig for at det utføres

service og vedlikehold på sine varmepumper. Dette er viktig for å ivareta garanti, funksjon og minimere risiko for skade på leiligheter. Styret foreslår at Toppe Borettslag inngår en serviceavtale som omfatter alle varmepumper. Dette for å sikre at service og vedlikehold, utover andelseiers daglige ansvar, blir ivaretatt. Kostnaden belastes den enkelte andelseier med stykkpris og faktureres sammen med felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Toppe Borettslag inngår en serviceavtale på vegne av samtlige andelseiere. Kostnaden belastes den enkelte andelseier med en stykkpris og faktureres sammen med felleskostnadene.

2.7 Vedtekter revisjon – 2/3 flertall

Det er avvik mellom de vedtekter som distribueres gjennom BOB og de vedtektene som er tilgjengelige på borettslagets hjemmesider. Det er ikke kunngjort endring av noen vedtekter i foretaksregisteret. Det er viktig at borettslagets vedtekter er oppdaterte til enhver tid, at det aldri er tvil om hvilke vedtekter som gjelder og at vedtektene er registrert på en måte som sikrer rettsvern for bestemmelsene som går frem av vedtektene. Vedtektene som distribueres gjennom BOB er de som er sist vedtatt. Det er utarbeidet en enkel sammenligning som viser forskjellen mellom de to utgavene av vedtekter. Styrets anbefaling er at den seneste utgaven vedtas som borettslagets vedtekter.

Forslag til vedtak: Vedtekter for Toppe borettslag, versjon sist endret 28.5.2024, vedtas i sin helhet som borettslagets vedtekter.

3 Valg

3.1 Forslag til vedtak, jf. vedtektene punkt 9-7(2):

Generalforsamlingen fastsetter at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3.2 Redegjørelse fra valgkomitéen.

3.3 Eventuelle forslag til kandidater utover valgkomitéens innstilling.

Eventuelt: Presentasjon av kandidater før avstemming.

Eventuell avstemming skjer skriftlig.

Styrets leder Lilly Ekroll og medlemmene Rosa Luisa Ivorra Ferrer og David Macharia Wanjama er ikke på valg. David ble i 2025 valgt for en 2 års periode, men ønsker å fratre sitt verv.

Følgende styremedlemmer er på valg; Viktoria Slåen og Gunn Fluge Herland.

Følgende varamedlemmer er på valg: Espen Amundsen Angeltvedt og Eivind Grane.

3.4 Det skal velges 3 styremedlemmer (for 2 års funksjonstid)

Styret velger sin nestleder.

- 3.5 Det skal velges 2 varamedlemmer (for 1 års funksjonstid)
- 3.6 Det skal velges 3 medlemmer av valgkomité (for 1 års funksjonstid)
- Valgkomitéen velger sin leder.

4 Orienteringssaker

- 4.1 Norgespris for strøm til borettslagets ladeanlegg for elbil.

Styret har fulgt utviklingen i Norgespris / Spotpris med strømstøtte det siste året. Det jobbes med en løsning fra ladeaktørenes side hvor den enkelte abonnent kan selv velge Norgespris eller Spotpris m/strømstøtte, men denne løsningen er ikke ferdig behandlet med myndighetene enda. Inntil en slik løsning eventuelt er på plass, må alle abonnenter ha enten Norgespris eller Spotpris med strømstøtte.

Dersom borettslaget skal gå for én felles prisløsning bør det holdes en avstemning blant alle aktive ladeabonnementer hos leverandøren Aneo Mobility AS. En slik avstemning kan leverandøren arrangere for Toppe Borettslag, det har de også gjort i lignende borettslag i hele landet. En slik avstemning bør da avholdes årlig blant alle aktive abonnenter, ved annonsering av avtalepris for kommende år. Pris for Norgespris-avtalen 2027 offentliggjøres trolig ikke før høsten 2026. Når Norgespris for 2027 blir kjent, så vil styret ta initiativ til en avstemning som nevnt, med mindre det er mulig med individuelle valg.

- 4.2 Endring av husordensregler som gjelder bruk av elektriske artikler i boder.

Styret har blitt kjent med at flere andelseiere har tilkoblet kjøleskap, frys eller lignende artikler til stikkontakt i sin bod i fellesareal.

Det har i flere tilfeller oppstått lekkasjer fra slike artikler, noe som har påført borettslaget merkostnader og forårsaket skade på nærliggende boder. Det er en større brannfare forbundet med slike artikler som er tilkoblet nettspenning uten hverken tilsyn eller branndeteksjon/røykmeldere. Artikkene trekker også strøm fra fellesanleggets strømmåler.

Det vil bli gjort endring i husordensregelen slik at elektriske artikler som kjøleskap, fryseboks og lignende ikke skal tilkobles stikkontakt i boden.

5 Avslutning

Vedlegg:

1. Årsmelding for 2025 – Toppe Borettslag (side 5-7)
2. Årsregnskap for 2025 – Toppe Borettslag (side 8-28)
3. Revisorberetning for 2025 – Toppe Borettslag (side 29-32)
4. Budsjett for 2026 – Toppe Borettslag (side 33-35)
5. Vedtekter for Toppe Borettslag – sist korrigert 31.05.2022 (side 36-48)
6. Vedtekter for Toppe Borettslag – sist korrigert 28.05.2024 (side 49-57)
7. Sammenstilling av vedtekter 2022/2024 (side 58)
8. Valgkomitéens innstilling (side 59)
9. Fullmakt (side 60)

Årsmelding for Toppe Borettslag

Regnskapsåret 2025

1. Lagets virksomhet

Toppe Borettslags hovedformål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom. Borettslaget holder til i Bergen kommune og består av flere ulike bygningstyper med tilhørende fellesarealer.

Styrets arbeid i 2025 har hatt fokus på forsvarlig drift, vedlikehold, økonomisk kontroll og tiltak som bidrar til et godt og trygt bomiljø.

2. Styrets sammensetning

Styreleder: Lilly Ekroll, Nordre Toppe 33

Nestleder: Gunn Fluge Herland, Nordre Toppe 35

Styremedlem: Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43

Styremedlem: Rosa Ivorra Ferrer, Marikollen 26

Styremedlem: David Macharia Wanjama, Nordre Toppe 52

Varamedlem: Eivind Grane, Nordre Toppe 6

Varamedlem: Espen Angeltvedt, Marikollen 12

Styret har arbeidet som et kollegialt organ, og beslutninger er fattet i fellesskap innenfor de rammer som følger av lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3. Økonomi

Styret har hatt tett oppfølging av borettslagets økonomi gjennom året, i samarbeid med forretningsfører.

Årsregnskapet for 2025 med noter og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen og behandles som egen sak på generalforsamlingen.

4. Avtaler

Styret har hatt løpende gjennomgang av avtaler knyttet til drift og tjenester, med mål om kostnadseffektiv og forsvarlig drift av borettslaget.

Løpende avtaler:

- Aneo Mobility AS, leverandør av ladeanlegg på parkeringsplasser
- Vestpark AS, leverandør av tjenester som parkeringsvakt
- Leverandør på vask og renhold av trappehus i oppganger til Cares AS
- Anticimex, skadedyr
- DBL, leverandør av digitale infoskjermer
- Serviceavtale for varmepumper, leverandør førstegangsservice, ÅTG Elektro AS

- Fjordkraft, strømleverandør for fellesarealer

5. Drift

Per 01.01.2026 har Toppe Borettslag én deltidsansatt og åtte stykk midlertidige arbeidskontrakter.

Driftssekretær sluttet i juni 2025, stillingen ble ikke erstattet før i 2026.

Daglig leder fratrådte sin stilling i 2024.

Det har vært tre heltids ansatte i 2025 på driftsavdelingen, herunder vaktmestertjenester.

Driftsavdelingen har i 2025 hatt særlig fokus på:

- vedlikehold av grøntanlegg
- giftfri bekjempelse av skadedyr
- avfallshåndtering
- HMS-arbeid
- arbeidsmiljøet i Toppe Borettslag

I oktober 2025 ble **Miljøbussen fra BIR** testet som tiltak for forbedret avfallshåndtering.

Styret understreker betydningen av felles ansvar blant beboerne for ryddige og trygge fellesarealer.

6. Utvalg og annet arbeid

Flere utvalg har vært aktive i løpet av året, og det arbeides videre med etablering og utvikling av utvalg innen blant annet:

- dugnad
- miljø
- parkering
- Informasjonsarbeid

Utvalgsarbeidet er et viktig bidrag til engasjement og medvirkning i borettslaget.

7. Trimlokalet

Trimlokalet er godt utstyrt og dekker de fleste beboeres treningsbehov.

Åpningstider:

- Mandag–fredag: kl. 06.00–22.00
- Lørdag–søndag: kl. 08.00–22.00

Adgang skjer via nøkkelbrikke med personlig kode.

For små barn som følger foreldre til trimrommet, finnes det en lekekrok. Av hensyn til sikkerheten bes det om at barn ikke løper rundt i lokalet.

Ved feil eller mangler på utstyr meldes dette til:
styrekontor@toppeborettslag.no

8. Kommende periode

Styret planlegger:

- Mulighetsstudie for videre utvikling av Borettslaget, her vil det komme mer info til høsten og det vil sannsynligvis i den forbindelse kalles inn til en ekstraordinær generalforsamling da.
- åpne styremøter én tirsdag i måneden
- påfølgende kafé onsdagen etter, på Grendahuset
- Videreføring av brøytelaget som startet opp i januar 2026
- Videreføring av grøntutvalget
- Dugnadsarbeid
- Ansettelse av en vedlikeholdsansvarlig på Driftsavdelingen, og på sikt kanskje også en assistent.

Ungdomslokalet «Et sted å være» i Nordre Toppe 50 er under ferdigstilling og planlegges åpnet medio juni 2026.

9. Møtevirksomhet

Siden forrige ordinære generalforsamling **17.06.2025** har styret:

- avholdt **35 styremøter**
- avholdt **10 arbeidsmøter**
- I tillegg har styret hatt møter med leverandører, samarbeidspartnere, juridisk bistand, tillitsvalgte og andelseiere, samt gjennomført oppgangsmøter.

Styret har hatt et særlig fokus på bomiljø og trivsel i Toppe Borettslag.

10. Arrangementer og sosiale tiltak

Det ble arrangert **julegateåpning 29.11.2025**, blant annet med besøk av hester fra Solbakken Gård.

For barn har det vært arrangert **Barnetreff** to lørdager i måneden gjennom året.

11. Avslutning

Styret takker andelseiere, tillitsvalgte, ansatte og samarbeidspartnere for godt samarbeid i 2025, og ser frem til videre arbeid for et trygt, velfungerende og inkluderende Toppe Borettslag.

Årsoppgjør rapport

Toppe Borettslag 2025

Resultatregnskap 2025

Toppe Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	42 809 882	37 715 087	41 148 000	53 283 000
Andre inntekter	3	1 346 325	1 205 110	1 312 000	1 343 000
Sum inntekter		44 156 207	38 920 197	42 460 000	54 626 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	2 837 898	4 017 986	3 152 000	1 576 000
Dugnad	4	25 550	24 375	60 000	60 000
Styrehonorar	4, 5	535 000	570 000	510 000	550 000
Andre honorarer	4, 6	20 000	10 000	15 000	15 000
Arbeidsgiveravgift	4, 5, 6	506 704	683 574	704 000	289 000
Avskrivninger	7	1 335 627	1 470 685	1 050 000	1 050 000
Felles strøm og varme		1 447 650	1 017 378	900 000	1 200 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		7 363 631	6 576 074	7 233 000	7 233 000
Andre driftskostnader	8	6 598 692	5 094 888	4 786 000	5 726 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	928 163	1 159 966	271 000	240 000
Vedlikehold	10	2 678 091	8 090 079	1 670 000	1 670 000
Rehabilitering	11	36 461 419	0	86 270 000	100 000 000
Forretningsførsel		727 526	622 285	637 000	666 000
Revisjonshonorar		411 625	57 875	61 000	61 000
Andre konsulentonorarer		964 633	1 474 312	880 000	880 000
Kontingent		169 885	171 495	172 000	197 350
Forsikring		2 152 762	1 812 965	2 030 000	2 411 000
Sikringsfond		42 843	38 704	40 000	43 000
Tap avgang driftsmiddel		0	394 474	0	0
Tap på fordringer		2 000	0	0	0
Sum driftskostnader		65 209 700	33 287 113	110 441 000	123 867 350
Driftsresultat		-21 053 493	5 633 084	-67 981 000	-69 241 350
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		689 455	233 433	240 000	240 000
Andre renteinntekter		1 432	84	2 000	2 000
Andre finansinntekter		190 833	163 217	163 000	163 000
Sum finansinntekter		881 720	396 733	405 000	405 000
Rentekostnader lån		21 626 019	14 546 296	23 533 000	23 658 000
Andre rentekostnader		13 847	1 885	0	0
Sum finanskostnader		21 639 866	14 548 182	23 533 000	23 658 000
Resultat av finansposter		-20 758 146	-14 151 449	-23 128 000	-23 253 000
Resultat		-41 811 638	-8 518 365	-91 109 000	-92 494 350
Til/fra udekket tap		-41 811 638	-8 518 365	0	0
Sum disponeringer		-41 811 638	-8 518 365	0	0

Resultatregnskap 2025

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
------	---------------	---------------	---------------	---------------

Balanse pr. 31.12.2025**Toppe Borettslag**

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	284 344 092	215 166 436
Garasjer	12, 13	6 849 119	6 849 119
Tomt	12, 13	1 310 410	1 310 410
Andre driftsmidler	7	2 944 739	4 280 366
Sum varige driftsmidler		295 448 360	227 606 331
 Sum anleggsmidler		 295 448 360	 227 606 331
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		811 587	826 428
Andre fordringer		660 294	552 856
Sum fordringer		1 471 882	1 379 285
Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		1 727 323	1 744 355
Skattetrekk		107 744	243 508
Sum bankinnsk. og kontanter		1 835 067	1 987 863
Sum omløpsmidler		3 306 948	3 367 148
 SUM EIENDELER		 298 755 308	 230 973 479

Balanse pr. 31.12.2025

Toppe Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		52 100	52 100
Sum innskutt egenkapital		52 100	52 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-175 725 993	-133 914 354
Sum opptjent egenkapital		-175 725 993	-133 914 354
SUM EGENKAPITAL	14	-175 673 893	-133 862 254
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 15	450 489 877	344 351 013
Borettsinnskudd	13	11 177 900	11 177 900
Sum langsiktig gjeld		461 667 777	355 528 913
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		629 502	560 867
Leverandørgjeld		10 145 402	1 468 076
Skyldige off. myndigheter		295 171	476 916
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		950 655	920 501
Påløpne renter		116 319	110 606
Annen kortsiktig gjeld		624 375	5 769 854
Sum kortsiktig gjeld		12 761 424	9 306 821
SUM GJELD		474 429 201	364 835 734
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 755 308	230 973 479

Bergen,
Styret for Toppe Borettslag

Lilly Ekroll
Styrets leder

David Macharia Wanjama
Styremedlem

Gunn Fluge Herland
Styremedlem

Rosa Luisa Ivorra Ferrer
Styremedlem

Viktoria Slåen
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov. Det er benyttet vurderingsregler i samsvar med norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk. For øvrig har selskapet lagt til grunn unntaksreglene for små foretak i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Selskapets virksomhet

Selskapet virksomhet er boligselskap og virksomheten drives ut ifra selskapets lokalisering i Bergen Kommune.

Inntektsføring

Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3800	Andel felleskostnader	28 971 180	28 971 180	28 971 000	30 700 000
3804	Utleie garasjeplasser	644 610	651 220	651 000	646 000
3810	Utleie lokaler	420 981	420 981	421 000	450 000
3811	Utleie hybler/leiligheter	102 000	102 000	102 000	108 000
3812	Utleie parkeringsplasser	508 200	504 750	505 000	509 000
3816	TV/Internett	2 369 508	1 894 356	2 370 000	2 370 000
3849	Nye innglassede balkonger	9 793 403	5 170 600	8 128 000	18 500 000
Sum felleskostnader		42 809 882	37 715 087	41 148 000	53 283 000

Inntekter konto 3849 Innglassede balkonger er krevd inn med likt beløp pr. andel med tilsammen MNOK 9,8 i 2025. Beløp innkrevd tidligere år utgjør MNOK 6,4, totalt innkrevd MNOK 16,2 pr. 31.12.25.

Dette er ment å dekke de deler av rehabiliteringen som vurderes å være helt lik uansett størrelse på leilighet/andel, som altandør, varmepumpe, innglassing etc.

Nøyaktig hvilke deler som skal dekkes ved innkreving som fraviker andelsbrøk, og hva totalbeløpet blir, tas endelig stilling til når prosjektrengnskapet er ferdig etter ferdigstillelse av rehabilitering i løpet av 2026. Gjeldsfinansiering av rehabiliteringen vil etter planen splittes i to banklån – der det ene lånet, som skal finansiere tiltakene som vurderes like pr. andel, også vil bli fordelt med likt beløp pr. andel - det andre lånet fordeles etter andelsbrøk som for øvrige banklån.

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3825	Leieinntekter EI-bil	3 000	3 000	0	3 000
3846	Utleie av felleslokale	74 559	81 100	50 000	70 000
3848	Inntekter trimrom	164 100	0	156 000	161 000
3850	Service-tjenester	1 095 840	1 095 840	1 096 000	1 099 000
3885	Andre inntekter	8 826	25 170	10 000	10 000
Sum andre inntekter		1 346 325	1 205 110	1 312 000	1 343 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	10
Gjennomsnittlig antall årsverk:	4,05
Lønnsgodtgjørelse til styret:	524 880

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til lønn, styrehonorar, andre honorar og innberetningspliktig dugnad

Note 5 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5330 Styrehonorar	510 000	485 000	510 000	550 000
5331 Avsetning styrehonorar	25 000	85 000	0	0
Sum styrehonorar	535 000	570 000	510 000	550 000

Note 6 - Andre honorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5360 Andre honorarer	20 000	10 000	15 000	15 000
Sum andre honorar	20 000	10 000	15 000	15 000

Andre honorar gjelder honorar til valgkomite og referenthonorar.

Note 7 - Andre eiendeler

	Grssklipper Walker 21HK	Varmekabler gangvei	Utelamper	Parkeringsplass
Anskaffelseskost pr.01.01	168 750	251 038	77 590	2 273 367
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	168 750	251 038	77 590	2 273 367
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	168 750	251 038	77 590	2 273 367
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2013	2009
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Parkeringsplass 2011	Parkeringsplass 2013	Parkeringsplass 2010	Terrengsklie
Anskaffelseskost pr.01.01	1 314 688	136 138	502 635	95 176
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	1 314 688	136 138	502 635	95 176
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	1 314 688	136 138	502 635	95 176
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2013	2010	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Parkeringshus 2014	Plog til Egholm 2200	Traktor	Garasjetelt til traktor
Anskaffelseskost pr.01.01	322 740	41 226	612 500	27 498
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	322 740	41 226	612 500	27 498
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	61 250	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	322 740	41 226	581 875	27 498
Bokført verdi pr.31.12	0	0	30 625	0
Anskaffelsesår	2014	2016	2016	2016
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	0

	Tilhenger	Ransomes Spider Mini	Zanussi oppvaksmaskin	Ladestasjon EL bil
Anskaffelseskost pr.01.01	20 000	100 438	32 860	187 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	20 000	100 438	32 860	187 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	20 000	100 438	32 860	187 500
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2017	2017	2018
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Ugressfjerner	Hundegård	Ikea Inventar leiligh N.T 9	IKEA stoler til grendahuset
Anskaffelseskost pr.01.01	371 319	103 000	25 993	32 499
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	371 319	103 000	25 993	32 499
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	371 319	103 000	25 993	32 499
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2018	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Varmepumpe 2019	PC - Harddisk Datapartner AS	Treningsutstyr Trimrom	Hjertestarter 2019
Anskaffelseskost pr.01.01	73 115	29 987	315 525	16 791
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	73 115	29 987	315 525	16 791
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	73 115	29 987	315 525	16 791
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2019	2019	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Mobiltlf.til styrekontor	Gangstibelysning til skole	Fartsdempere - gummi	Stillas - 2020
Anskaffelseskost pr.01.01	15 896	98 528	31 998	47 955
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	15 896	98 528	31 998	47 955
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	14 075	533	4 796
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 896	79 761	31 998	26 775
Bokført verdi pr.31.12	0	18 767	0	21 180
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	2	0	5
	Lekestativ 2020	Rampe - 2020	Lekeapp. restfakt. montering	Variant 3-veis tipphenger
Anskaffelseskost pr.01.01	156 150	49 961	187 500	92 500
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	156 150	49 961	187 500	92 500
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 410	4 996	28 125	13 214
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	156 150	28 727	187 500	72 679
Bokført verdi pr.31.12	0	21 233	0	19 821
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	0	4	0	1
	Isuzu D-Max AT Premium	Vegghengte avfallsbeholdere	Datautstyr til styret	Dataanlegg styrekontor
Anskaffelseskost pr.01.01	599 800	91 832	49 653	166 800
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	599 800	91 832	49 653	166 800
Årets av- og nedskr. pr.31.12	85 686	16 836	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	456 991	91 832	49 653	166 800
Bokført verdi pr.31.12	142 809	0	0	0
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	0	0

	Kontormøbler styrekantor	Eplehuset - mobil styreleder	Mur og tilknytn.ladeanl. 2021	Motorsag 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	52 762	15 689	66 675	23 923
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	52 762	15 689	66 675	23 923
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 552	0	9 525	364
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	52 762	15 689	42 863	23 923
Bokført verdi pr.31.12	0	0	23 812	0
Anskaffelsesår	2020	2021	2021	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	3	0
	Port til verksted 2022	Varmepumper 2022	Granittstein	Kombiryddesag 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	46 603	38 880	105 948	21 637
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	46 603	38 880	105 948	21 637
Årets av- og nedskr. pr.31.12	4 660	7 776	4 340	4 327
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 664	28 323	78 992	15 158
Bokført verdi pr.31.12	28 939	10 556	26 956	6 479
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	7	2	7	2
	Gressklippere 2022	Egholm City Ranger 2260 - Kombimaskin	Dusjkabinett - vaktmesterkont or 2022	Verktøyvogn 2022
Anskaffelseskost pr.01.01	17 702	1 112 959	21 702	31 244
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 702	1 112 959	21 702	31 244
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 540	161 516	4 340	6 249
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	12 401	534 195	14 323	20 621
Bokført verdi pr.31.12	5 301	578 764	7 379	10 623
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	4	2	2

	Høytrykksvaske r 2022	Lekehus 2022	Varmepumper trimrom, grendahus, barnetre	Dancover - Partytelt
Anskaffelseskost pr.01.01	26 275	114 500	106 566	63 807
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	26 275	114 500	106 566	63 806
Årets av- og nedskr. pr.31.12	5 255	22 900	21 313	12 864
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 196	74 679	69 386	63 806
Bokført verdi pr.31.12	9 079	39 821	37 179	0
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	2	2	2	0
	Lekeapparater - Vestland Lek 2022	Infoskjermer - DBL Gruppen	Trakt på stativ til porsjonering av salt	Flishugger 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	622 754	967 582	24 063	203 201
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	622 754	967 582	24 063	203 201
Årets av- og nedskr. pr.31.12	124 551	337 816	4 812	40 640
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	383 027	967 582	14 606	117 687
Bokført verdi pr.31.12	239 726	0	9 457	85 514
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	2	0	2	3
	2 stk. Laptop - Harddisk Datapartn. 2023	Høytrykksvaske r 2023	Lekeplass div.utstyr - 2023	Anleggsgjerd - 2023
Anskaffelseskost pr.01.01	21 495	60 377	926 988	86 133
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 495	60 377	0	86 133
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 165	12 075	0	17 227
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19 505	32 335	765 800	43 976
Bokført verdi pr.31.12	1 990	28 042	161 188	42 157
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	5	3

	Sittegressklippe re 2023	Robotgressklip per	Måkepigger	Hundeluftegård
Anskaffelseskost pr.01.01	204 859	61 799	33 849	87 480
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	204 859	61 799	33 849	87 480
Årets av- og nedskr. pr.31.12	41 773	12 359	6 770	17 496
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	100 427	30 268	16 251	41 247
Bokført verdi pr.31.12	104 432	31 531	17 598	46 233
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	3	3
	Power 2 stk. bærbare PC-er	Hagemøbler - Picnic spesial grønn 2 stk	Kontorstoler 3 stk. C-Ergo Comfort Air	Eplehuset - mobiltelefon - Tonning
Anskaffelseskost pr.01.01	21 550	47 125	22 500	20 328
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 550	47 125	22 500	20 328
Årets av- og nedskr. pr.31.12	7 183	9 425	4 500	6 776
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	15 660	20 264	9 475	14 955
Bokført verdi pr.31.12	5 890	26 861	13 025	5 373
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	1	3	3	1
	Lekeplass div.utstyr - 2024	Overvåkingska mera Trimrom	Lekeplass 2023/2024	
Anskaffelseskost pr.01.01	601 034	62 268	765 800	
Årets tilgang	0	0	0	
Årets avgang	0	0	0	
Anskaffelseskost pr.31.12	601 034	62 268	765 800	
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	12 454	153 160	
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	36 390	306 320	
Bokført verdi pr.31.12	601 034	25 878	459 480	
Anskaffelsesår	2024	2023	2024	
Antatt rest levetid (i antall år)	5	3	3	

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
5510	Styredisposisjoner	20 613	13 889	20 000	20 000
5901	Gaver ansatte	3 233	4 270	5 000	5 000
5902	Gaver til styremedlemmer	0	3 645	0	0
5903	Gaver til beboere	0	3 255	0	0
5915	Overtidsmat	0	656	1 000	1 000
5920	Yrkesskadeforsikring	9 035	9 264	9 000	9 000
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	260 362	199 712	200 000	200 000
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	1 496	44 203	15 000	15 000
5990	Andre personalkostnader	0	6 809	1 000	1 000
5995	Andre sosiale kostnader	3 482	4 300	2 000	2 000
6300	Møtekostnader	185 553	28 674	20 000	150 000
6326	Snømåking og salting	62 688	45 429	50 000	50 000
6335	Containerleie/ -tømming	10 927	154 887	160 000	30 000
6336	HMS	32 499	34 296	30 000	30 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	12 195	21 063	25 000	25 000
6360	Renhold og matteleie	897 922	1 056 694	880 000	880 000
6362	Maskiner og utstyr	4 251	0	0	0
6365	Kostnader parkeringsplasser	22 500	22 500	30 000	30 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	196 738	232 060	220 000	220 000
6370	Garasjer	14 091	15 765	15 000	1 000 000
6371	Grendahus/miljøkafe	0	10 140	50 000	15 000
6372	Heis	207 946	62 687	100 000	100 000
6374	Ventilasjon	4 239	11 723	25 000	25 000
6375	TV/Internett	2 468 312	2 145 720	2 146 000	2 146 000
6377	Vakthold	73 634	83 478	83 000	83 000
6390	Andre driftskostnader	0	2 325	1 000	1 000
6391	Diverse serviceavtaler	161 589	186 234	200 000	200 000
6400	Leie maskiner og utstyr	191 834	189 834	190 000	190 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	59 843	37 854	38 000	38 000
6630	Egenandel ved skade	24 000	12 000	50 000	50 000
6800	Kontorkostnader	9 464	31 442	32 000	32 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	0	374	500	500
6845	Kopiering	0	2 000	0	0
6860	Kursutgifter	15 400	148 512	0	20 000
6900	Telefonutgifter	18 063	18 760	25 000	25 000
6940	Porto	4 275	4 949	2 500	2 500
6975	Annonse & markedsføring	0	1 100	1 000	1 000
7000	Drivstoff	41 901	101 121	50 000	50 000
7020	Vedlikehold bil og traktor	35 595	99 360	60 000	30 000
7120	Utleigg bompenger, parkering mm	1 808	3 234	4 000	4 000
7740	Øreavrundning	-4	-3	0	0
7770	Bankgebyr	2 098	11 292	15 000	15 000
7779	Andre gebyr	14 318	7 206	10 000	10 000
7782	Kostnader bomiljø	24 967	19 646	20 000	20 000
7790	Andre kostnader	1 501 826	2 528	0	0
Sum driftskostnader		6 598 692	5 094 888	4 786 000	5 726 000

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6500	IT utstyr	9 625	628	1 000	10 000
6503	Annet driftsmateriell	41 517	89 018	50 000	50 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	1 566	4 535	10 000	10 000
6506	Porttelefoni	0	68 356	60 000	20 000
6510	Verktøy og redskap	4 636	135 303	50 000	50 000
6512	EL Bil ladepunkt m.m	14 927	0	0	0
6540	Inventar	7 313	9 784	0	0
6553	Abonnement og lisenser	848 579	852 341	100 000	100 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		928 163	1 159 966	271 000	240 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	34 196	370 765	10 000	10 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	688 094	841 812	150 000	150 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	585 604	348 223	200 000	200 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	102 868	454 161	300 000	300 000
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	37 705	191 791	100 000	100 000
6608	Vedlikehold garasjer	4 000	4 462	10 000	10 000
6614	Vedlikehold maling	23 385	1 096 803	100 000	100 000
6615	Vedlikehold låssystemer	116 362	199 736	100 000	100 000
6616	Vedlikehold tak	979 180	4 209 788	300 000	300 000
6617	Vedlikehold dører og vinduer	71 772	372 080	250 000	250 000
6634	Vedl.hold brannvernustyr /alarmsystem	34 925	0	0	0
6635	HMS og brannvernkostnader	0	460	0	0
6690	Vedlikehold	0	0	150 000	150 000
Sum vedlikehold		2 678 091	8 090 079	1 670 000	1 670 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Rehabilitering

Energioptimalisering		Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6642	Energioptimalisering rehabilitering	105 639 075	140 183 015	86 270 000	100 000 000
6644	Påkostning utvidelse balkonger	-69 177 656	-140 183 015	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		36 461 419	0	86 270 000	100 000 000

Tidligere kostnadsført rehabilitering 2023 NOK 139 487 223
Tidligere bokført påkostning 2023 NOK 21 434 900
Endelig fordeling mellom kostnad og aktivisering/påkostning foretas når rehabiliteringsprosjektet er avsluttet.

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Garasjer	Tomter/eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01	215 166 436	6 849 118	1 310 410
Årets tilgang	69 177 656	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	284 344 092	6 849 118	1 310 410
 Bokført verdi pr.31.12	 284 344 092	 6 849 118	 1 310 410
 Anskaffelsesår	 1975	 1975	 1975

Note 13 - Pantstillelser

	2025	2024
Pantstillelser	461 667 777	355 528 913
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	292 503 621	223 325 965

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapitalfordeling		
Andelskapital	52 100	52 100
Udekket tap	-175 725 923	-133 914 354
 Sum egenkapital	 -175 673 893	 -133 862 254

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 15 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.25: 4,06%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2001

62 560 000

Nedbetalt tidligere

43 358 231

Nedbetalt i år

2 724 410

Lånesaldo 31.12

16 477 359

Beregnet innfrielsesdato: 28.04.2031

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,06%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2001

33 680 000

Nedbetalt tidligere

22 455 266

Nedbetalt i år

1 397 246

Lånesaldo 31.12

9 827 488

Beregnet innfrielsesdato: 24.01.2032

Husbanken

Renter 31.12.25: 4,06%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2002

23 760 000

Nedbetalt tidligere

15 662 180

Nedbetalt i år

967 560

Lånesaldo 31.12

7 130 260

Beregnet innfrielsesdato: 26.04.2032

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 5,09%, løpetid 41 år

Låneopptak 2023

160 954 727

Låneopptak 2024

135 998 526

Låneopptak 2025

73 046 747

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

370 000 000

Beregnet innfrielsesdato: 13.01.2064

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 5,09%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2024

9 000 000

Nedbetalt tidligere

126 563

Nedbetalt i år

180 353

Lånesaldo 31.12

8 693 084

Beregnet innfrielsesdato: 04.04.2049

Svenska Handelsbanken AB NUF

Renter 31.12.25: 5,09%, løpetid 38 år

Låneopptak 2025

38 361 686

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

0

Lånesaldo 31.12

38 361 686

Beregnet innfrielsesdato: 10.01.2064

Sum langsiktig gjeld**450 489 877**

Alle lånene fordeles på enhetene etter fastsatt brøk.

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2025

Gjeld til Husbanken	5 849 144
Gjeld til Handelsbanken	7 576 709

De to største lånene i Handelsbanken har en avdragsprofil på 41 år, samtidig som lånene har en løpetid på 3 år. Disse lånene forfaller til betaling 30.12.2027. Resterende lån i Handelsbanken har en avdragsprofil på 25 år og en tilsvarende løpetid.

Vedlegg 2

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13521164-30	108	36 285	3 918 780
	164	33 967	5 570 588
	80	30 544	2 443 520
	3	29 172	87 516
	128	28 130	3 600 640
	8	27 131	217 048
	1	24 091	24 091
	13	21 390	278 070
	16	21 071	337 136
Lån Husbanken 13521164-40	108	21 641	2 337 228
	164	20 259	3 322 476
	80	18 217	1 457 360
	3	17 399	52 197
	128	16 778	2 147 584
	8	16 182	129 456
	1	14 368	14 368
	13	12 758	165 854
	16	12 567	201 072
Lån Husbanken 13521164-50	108	15 701	1 695 708
	164	14 699	2 410 636
	80	13 217	1 057 360
	3	12 624	37 872
	128	12 173	1 558 144
	8	11 740	93 920
	1	10 425	10 425
	13	9 256	120 328
	16	9 118	145 888
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267299901	108	814 772	87 995 376
	164	762 730	125 087 720
	80	685 860	54 868 800
	3	655 064	1 965 192
	128	631 669	80 853 632
	1	609 230	609 230
	7	609 229	4 264 603
	1	540 953	540 953
	13	480 317	6 244 121
	16	473 155	7 570 480

Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267308439	108	19 143	2 067 433
	164	17 920	2 938 910
	80	16 114	1 289 130
	3	15 391	46 172
	128	14 841	1 899 642
	1	14 314	14 314
	7	14 313	100 196
	1	12 710	12 710
	13	11 285	146 704
	16	11 117	177 867
Lån Svenska Handelsbanken AB NUF 95267329797	108	84 475	9 123 379
	164	79 080	12 969 117
	80	71 110	5 688 808
	3	67 917	203 752
	128	65 492	8 382 923
	1	63 166	63 166
	7	63 165	442 155
	1	56 086	56 086
	13	49 799	647 391
	16	49 057	784 909

Note 16 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01	-5 939 673	1 543 599
Periodens resultat	-41 811 638	-8 518 365
Årets avskrivninger	1 335 627	1 470 685
Årets investeringer	0	-675 055
Opptak lån	111 408 433	144 998 526
Avdrag lån	-5 269 569	-4 970 522
Endring verdi tomt/bygning	-69 177 656	-140 183 015
Andre poster som påvirker disp.midler	0	394 474
Endring i disponible midler	-3 514 803	-7 483 272
Disponible midler 31.12.	-9 454 476	-5 939 673

Borettslaget har i 2026 tatt opp mer lån for å dekke løpende forpliktelser

Note 17 - Hendelser etter balansedagen**Tvistesaker**

Selskapet er involvert i/kan bli involvert i følgende tvistesaker per balansedagen:

Sak mot tidligere advokatforbindelse

Borettslaget har fremsatt krav mot tidligere advokatforbindelse. Kravet er i størrelsesorden MNOK 2,5. Saken er på tidspunkt for avleggelse av regnskapet ikke endelig avklart. Det er ikke foretatt regnskapsmessig avsetning knyttet til saken.

Krav mot tidligere daglig leder

Borettslaget har rettet krav mot tidligere daglig leder på NOK 493 540,- knyttet til underslag i forbindelse med videresalg av enkelte av lagets driftsmidler.

Varsel om mulig sak fra andelseiere

Borettslaget har mottatt varsel fra åtte andelseiere om at de vurderer å opprette sak mot borettslaget knyttet til innkrevde felleskostnader som ikke er fordelt i samsvar med fordelingsnøkkel. Pr balansedagen/pr dato for avleggelse av regnskap er det ikke mottatt stevning eller annet formelt krav. Det foreligger derfor usikkerhet knyttet til om sak vil bli reist og til eventuelle økonomiske konsekvenser. Det er ikke foretatt avsetninger i regnskapet knyttet til ovennevnte forhold.



Til generalforsamlingen i Toppe Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppe Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Borettslaget har i regnskapsåret 2025 krevd inn felleskostnader med kr 9 793 403 som ikke er fordelt etter andelsbrøk. Styret har lagt til grunn at deler av rehabiliteringen i perioden 2023-2026 skal finansieres med likt beløp per andel, uavhengig av andelsbrøk. Etter vår mening er dette ikke i samsvar med borettslagslova § 5-19. Dersom felleskostnadene hadde vært fordelt etter andelsbrøk, er det i perioden 2023-2025 krevd inn kr 873 614 for mye fra til sammen 249 andelseiere og tilsvarende for lite fra de øvrige 272 andelseierne. Borettslaget har ikke regnskapsført en forpliktelse knyttet til dette, noe som etter vår mening er et brudd på regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Dersom en forpliktelse hadde blitt regnskapsført, ville resultatet og egenkapitalen blitt redusert med kr 873 614.

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Oslo	Drammen	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Stavanger	Tynset
Bergen			

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.



Bergen
KPMG AS

Velaug A. Erdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Velaug Annette Erdal

Statsautorisert revisor

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2568420

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-05-11 14:37:28 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Driftsbudsjett utkast Desember 2025

Toppe Borettslag

Alle beløp i NOK

Tekst	Budsjett totalt 2026	Budsjett 2025	Virkelig hittil 2025	Virkelig hele 2024
Driftsinntekter				
3800 Andel felleskostnader	30 700 000	28 971 000	28 971 180	28 971 180
3804 Utleie garasje plasser	646 000	651 000	644 010	651 220
3810 Utleie lokaler	450 000	421 000	420 981	420 981
3811 Utleie hybler/leiligheter	108 000	102 000	102 000	102 000
3812 Utleie parkeringsplasser	509 000	505 000	508 800	504 750
3816 TV/Internett	2 370 000	2 370 000	2 369 508	1 894 356
3848 Inntekter trimrom	161 000	156 000	162 600	0
Felleskostnader	34 944 000	33 176 000	33 179 079	32 544 487
3825 Leieinntekter EI-bil	3 000	0	3 000	3 000
3846 Utleie av felleslokale	70 000	50 000	57 759	81 100
3849 Nye innglassede balkonger	18 500 000	8 128 000	9 793 403	5 170 600
3850 Service-tjenester	1 099 000	1 096 000	1 095 840	1 095 840
3885 Andre inntekter	10 000	10 000	8 390	25 170
Andre inntekter	19 682 000	9 284 000	10 958 392	6 375 710
Sum inntekter	54 626 000	42 460 000	44 137 471	38 920 197
Driftskostnader				
5000 Lønn til ansatte	600 000	2 120 000	2 321 917	2 513 794
5010 Timelønn	600 000	400 000	236 063	492 600
5013 Overtid	0	0	0	227 641
5020 Feriepenger påløpte	145 000	309 000	335 052	435 501
5030 Sykepenger	0	0	354 810	22 896
5080 Andre lønnskostnader	0	0	27 900	190 100
5102 Overtid	0	20 000	0	0
5104 Møtegodtgjørelse	0	0	40 700	7 400
5112 Helgevakter	90 000	90 000	78 000	87 500
5120 Ekstrahjelp	50 000	50 000	0	0
5146 Kjøregodtgjørelse pliktig	20 000	20 000	0	16 000
5251 Gruppelivsforsikring	10 000	10 000	10 148	9 558
5253 Helseforsikring (Aditro)	0	0	8 160	23 510
5262 Sliterordning	0	0	0	384
5263 Egen pensjonsforsikring	25 000	50 000	49 599	62 866
5265 Pensjon innberetning (arbg.pl)	60 000	120 000	260 363	199 712
5290 Motkonto til gruppe 52	-85 000	-170 000	-328 270	-296 030
5600 Gruppelivsforsikring	30 000	60 000	3 105	10 240
5610 Helseforsikring premie	0	0	6 971	20 076
5800 Refusjon sykepenger	0	0	-327 760	-49 946
5801 Motkonto refusjon sjukepenger	0	0	-354 810	-22 896
5941 LO/NHO (O&U og sluttvederlag)	0	3 000	2 264	3 104
5942 LO/NHO (AFP)	20 000	70 000	33 550	63 976
Lønnskostnader	1 565 000	3 152 000	2 757 761	4 017 986
5125 Dugnad innberetningspliktig	60 000	60 000	25 550	24 375
Dugnad	60 000	60 000	25 550	24 375
5330 Styrehonorar	550 000	510 000	510 000	485 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	0	25 000	85 000
Styrehonorar	550 000	510 000	535 000	570 000
5360 Andre honorarer	15 000	15 000	20 000	10 000
Andre honorarer	15 000	15 000	20 000	10 000
5400 Arbeidsgiveravgift	190 000	650 000	455 936	610 183
5401 Arbeidsgiveravgift av påløpt feriepenger	21 000	44 000	47 243	61 406
5406 Avsetning AGA styrehonorar	78 000	10 000	3 525	11 985
Arbeidsgiveravgift	289 000	704 000	506 704	683 574
6025 Avskrivning andre anleggsmidl.	951 000	951 000	1 236 727	1 371 785
6030 Avskrivning transportmidler	99 000	99 000	98 900	98 900
Avskrivninger	1 050 000	1 050 000	1 335 627	1 470 685
6200 Strømkostnader	1 200 000	900 000	1 108 152	1 017 378
Felles strøm og varme	1 200 000	900 000	1 108 152	1 017 378
6332 Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7 233 000	7 233 000	7 363 631	6 576 074
Kommunale avg. og eiendomsskatt	7 233 000	7 233 000	7 363 631	6 576 074
5510 Styredisposisjoner	20 000	20 000	5 941	13 889
5901 Gaver ansatte	5 000	5 000	3 233	4 270
5902 Gaver til styremedlemmer	0	0	0	3 645
5903 Gaver til beboere	0	0	0	3 255
5915 Overtidsmat	1 000	1 000	0	656
5920 Yrkesskadeforsikring	9 000	9 000	9 035	9 264
5945 Pensjonsforsikring for ansatte	200 000	200 000	260 362	199 712
5965 Arbeidstøy og verneutstyr	15 000	15 000	1 496	44 203
5990 Andre personalkostnader	1 000	1 000	0	6 809
5995 Andre sosiale kostnader	2 000	2 000	882	4 300
6300 Møtekostnader	150 000	20 000	167 545	28 674
6326 Snømåking og salting	50 000	50 000	61 431	45 429
6335 Containerleie/ -tømming	30 000	160 000	2 333	154 887
6336 HMS	30 000	30 000	32 499	34 296
6345 Lyspærer, sikringer og batterier	25 000	25 000	11 805	21 063
6360 Renhold og matleie	880 000	880 000	897 922	1 056 694
6362 Maskiner og utstyr	0	0	4 251	0

Vedlegg 4

6365	Kostnader parkeringsplasser	30 000	30 000	22 500	22 500
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og inventar	220 000	220 000	196 738	232 060
6370	Garasjer	1 000 000	15 000	14 091	15 765
6371	Grendahus/miljøkafe	15 000	50 000	0	10 140
6372	Heis	100 000	100 000	205 945	62 687
6374	Ventilasjon	25 000	25 000	4 239	11 723
6375	TV/Internett	2 146 000	2 146 000	1 873 004	2 145 720
6377	Vakthold	83 000	83 000	73 634	83 478
6390	Andre driftskostnader	1 000	1 000	0	2 325
6391	Diverse serviceavtaler	200 000	200 000	161 589	186 234
6400	Leie maskiner og utstyr	190 000	190 000	191 319	189 834
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	38 000	38 000	58 865	37 854
6630	Egenandel ved skade	50 000	50 000	12 000	12 000
6800	Kontorkostnader	32 000	32 000	9 464	31 442
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	500	500	0	374
6845	Kopiering	0	0	0	2 000
6860	Kursutgifter	20 000	0	15 400	148 512
6900	Telefonutgifter	25 000	25 000	18 063	18 760
6940	Porto	2 500	2 500	0	4 949
6975	Annonse & markedsføring	1 000	0	0	1 100
7000	Drivstoff	50 000	50 000	39 780	101 121
7020	Vedlikehold bil og traktor	30 000	60 000	15 907	99 360
7120	Utleie bompenger, parkering mm	4 000	4 000	1 808	3 234
7740	Øreavrundning	0	0	-3	-3
7770	Bankgebyr	15 000	15 000	6 689	11 292
7779	Andre gebyr	10 000	10 000	14 318	7 206
7782	Kostnader bomiljø	20 000	20 000	19 230	19 646
7790	Andre kostnader	0	0	1 521 091	2 528
Andre driftskostnader		5 726 000	4 786 000	5 934 404	5 094 888
6500	IT utstyr	10 000	1 000	9 625	628
6503	Annet driftsmateriell	50 000	50 000	41 062	89 018
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	10 000	10 000	1 056	4 535
6506	Porttelefon	20 000	60 000	0	68 356
6510	Verktøy og redskap	50 000	50 000	1 937	135 303
6512	EL Bil ladepunkt m.m	0	0	14 927	0
6540	Inventar	0	0	7 313	9 784
6553	Abonnement og lisenser	100 000	100 000	749 720	852 341
Verktøy, inventar og driftsmateriell		240 000	271 000	825 640	1 159 966
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	10 000	10 000	32 800	370 765
6602	Vedlikehold rør og sanitær	150 000	150 000	667 094	841 812
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	200 000	200 000	529 925	348 223
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	300 000	300 000	102 510	454 161
6605	Vedlikehold bygninger innvendig	100 000	100 000	15 238	191 791
6608	Vedlikehold garasjer	10 000	10 000	4 000	4 462
6614	Vedlikehold maling	100 000	100 000	22 787	1 096 803
6615	Vedlikehold låssystemer	100 000	100 000	111 956	199 736
6616	Vedlikehold tak	300 000	300 000	897 343	4 209 788
6617	Vedlikehold dører og vinduer	250 000	250 000	71 772	372 080
6634	Vedl.hold brannvernustyr /alarmsystem	0	0	34 925	0
6635	HMS og brannvernkostnader	0	0	0	460
6690	Vedlikehold	150 000	150 000	0	0
Vedlikehold		1 670 000	1 670 000	2 490 348	8 090 079
6642	Energioptimalisering rehabilitering	100 000 000	86 270 000	90 898 379	140 183 015
6644	Påkostning utvidelse balkonger	0	0	0	-140 183 015
Rehabilitering		100 000 000	86 270 000	90 898 379	0
6710	Forretningsførerhonorar	557 000	528 000	528 127	501 060
6714	Forretningsførerhonorar tilleggstjenester	109 000	109 000	19 234	121 225
Forretningsførsel		666 000	637 000	547 361	622 285
6700	Revisjon	61 000	61 000	411 625	57 875
Revisjonshonorar		61 000	61 000	411 625	57 875
6725	Juridisk bistand	800 000	800 000	809 530	1 397 883
6790	Andre konsulent tjenester	80 000	80 000	91 556	76 429
Andre konsulent honorarer		880 000	880 000	901 087	1 474 312
7450	Kontingent boligbyggelaget	182 350	157 000	156 300	156 300
7460	Kontingenter	15 000	15 000	13 585	15 195
Kontingent		197 350	172 000	169 885	171 495
7500	Forsikringspremie	2 411 000	2 030 000	2 152 762	1 812 965
Forsikring		2 411 000	2 030 000	2 152 762	1 812 965
7501	Sikringsfond	43 000	40 000	42 843	38 704
Sikringsfond		43 000	40 000	42 843	38 704
7830	Tap på fordringer	0	0	2 000	0
Tap på fordringer		0	0	2 000	0
Sum driftskostnader		123 856 350	110 441 000	118 028 760	32 892 639
Driftsresultat		-69 230 350	-67 981 000	-73 891 288	6 027 558
Finansinntekter og -kostnader					
8050	Renteinntekter bank	260 000	240 000	0	233 433
Renteinntekter bank		260 000	240 000	0	233 433
8060	Andre renteinntekter	2 000	2 000	1 432	84
Andre renteinntekter		2 000	2 000	1 432	84
8070	Andre finansinntekter (utbytte)	163 000	163 000	190 833	163 217
Andre finansinntekter		163 000	163 000	190 833	163 217

Vedlegg 4

Sum finansinntekter	425 000	405 000	192 265	396 733
8151 Renter Husbank lån 13521164 - 50	290 000	370 000	350 394	394 126
8152 Renter Husbank lån 13521164 - 40	333 000	530 000	484 585	547 599
8153 Renter Husbank lån 13521164 - 30	534 000	870 000	823 418	945 733
8156 Renter Handelsbanken lån nr. 9526.72.99901	20 435 000	21 270 000	18 754 818	12 285 075
8157 Renter Handelsbk. lån 9526.73.08439 - Tak	461 000	493 000	476 262	373 764
8158 Renter Handelsbk.lån.9526 73 29797 -Till.lån	1 605 000	0	615 022	0
Rentekostnader lån	23 658 000	23 533 000	21 504 499	14 546 296
8174 Andre renteutgifter	0	0	13 097	1 686
8177 Betalingsgebyrer	0	0	0	199
Andre rentekostnader	0	0	13 097	1 885
Sum finanskostnader	23 658 000	23 533 000	21 517 596	14 548 182
Resultat av finansposter	-23 233 000	-23 128 000	-21 325 332	-14 151 449
Resultat	-92 463 350	-91 109 000	-95 216 620	-8 123 891
Andre poster som påvirker budsjett disponilbe midler				
Arets avskrivninger	-1 050 000	-1 050 000	-1 335 627	-1 470 685
Arets investeringer	350 000	350 000	0	675 055
Opptak lån	-100 000 000	86 270 000	-111 408 433	-144 998 526
Avdrag lån	5 773 000	5 244 000	5 269 569	4 970 522
Endring verdi tomt/bygning	0	0	0	-140 183 015
Andre poster som påvirker	0	0	0	-394 474
Sum andre poster som påvirker	-94 927 000	90 814 000	-107 474 491	-281 401 124
Endring disponible midler	2 463 650	-181 923 000	12 257 872	273 277 233

VEDTEKTER

FOR

TOPPE BORETTSLAG

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 15. oktober 1968

Korrigert på generalforsamling 15. mars 1988

Korrigert på ekstra ordinær generalforsamling 31. mai 2005

Korrigert på generalforsamling 12. april 2011

Korrigert på generalforsamling 31. august 2021

Korrigert på generalforsamling 31. mai 2022

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083

tilknyttet

Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15 oktober 1968, korrigert 15 mars 1988 og sist endret den 31.05.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Toppe borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre

som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen kommune eier følgende andeler:

118, 501, 539, 549, 555, 556, 558, 563, 566, 569, 573. 591, 597, 605, 609. 610, 636. 637, 639 .642, 643, 645.

- (5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år - andelseieren er en juridisk person - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.
Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt Øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes Øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Arbeidet i styret må være transparent for beboerne med unntak av personopplysninger.

(5) Styremedlemmer må være andelseier, eller ha folkeregistret adresse i borettslaget.

(6) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan sitte i maksimalt 6 år sammenhengende.

(7) Valgkomiteens medlemmer kan ikke stille til valg på styreverv.

- (8) Mennesker i nære relasjoner skal ikke ha verv sammen i styret.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst tre av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. å Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling - Konstituering

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jflov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlattelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12- 2 Parkering

Borettslaget har egne parkeringsregler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80 og statutter for parkering i garasjer vedtatt på generalforsamling 27.03.82.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Parkering i garasjeanlegg og faste ute parkeringsplasser er avgiftsbelagt. Styret fastsetter avgiftens størrelse.

12- 3 Husordensreglement

Borettslaget har egne regler om husorden fastsatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80.

12- 4 Dyrehold

Borettslaget har egne regler for dyrehold. Bestemmelsene fastsettes av styret.

13. Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14. Sikkerhet

14-1 Kameraovervåkning

Borettslaget har egne regler for montering av overvåkningskamera på de steder som styret bestemmer etter behov.

15. Valgkomite

15- 1 Antall medlemmer

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer.

15- 2 Nære relasjoner

Mennesker i nære relasjoner skal ikke ha verv sammen i valgkomiteen.

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083.

tilknyttet
Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15 oktober 1968, korrigert 15 mars 1988, endret den 31.05.2005, 12.04.2011 og den 28.05.2024 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Toppe borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Bergen kommune eier følgende andeler:

118, 501, 539, 549, 555, 556, 558, 563, 566, 569, 573, 591, 597, 605, 609, 610, 636, 637, 639, 642, 643, 645.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes. Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør , sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme. Andelseier har også ansvaret for ringe- og tvledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntregning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverkmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst tre av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarende verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarende verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12 - 2 Parkering

Borettslaget har egne parkeringsregler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80 og statutter for parkering i garasjer vedtatt på generalforsamling 27.03.82.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Parkering i garasjeanlegg og faste ute parkeringsplasser er avgiftsbelagt. Styret fastsetter avgiftens størrelse.

12 - 3 Husordensreglement

Borettslaget har egne regler om husorden fastsatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80.

12 - 4 Dyrehold

Borettslaget har egne regler for dyrehold. Bestemmelsene fastsettes av styret.

13 Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14 Økonomi

14-1 Posteringslister

Posteringslister over Toppe Borettslags utgifter skal utleveres til beboerne ved forespørsel.

Paragraf	31.05.2022	28.05.2024	Endring / kommentar
§ 8-1 (4)	Styrearbeidet skal være transparent for beboerne (unntatt personopplysninger)	Ikke med	Fjernet – ingen vedtektsfestet åpenhetsplikt for styret
§ 8-1 (5)	Styremedlemmer må være andelseier eller ha folkeregistrert adresse i borettslaget	Ikke med	Fjernet – bredere adgang til styreverv
§ 8-1 (6)	Styreleder, styremedlem og varamedlem kan sitte maks 6 år sammenhengende	Ikke med	Fjernet – ingen tidsbegrensning i vedtektene
§ 8-1 (7)	Valgkomiteens medlemmer kan ikke stille til valg i styret	Ikke med	Fjernet
§ 8-1 (8)	Personer i nære relasjoner kan ikke ha verv sammen i styret	Ikke med	Fjernet
Kapittel 14 (2022)	§ 14-1 Kameraovervåkning – styret kan beslutte montering	Ikke med	Hele kapittelet fjernet
Kapittel 15 (2022)	Valgkomité (antall, relasjoner)	Ikke med	Valgkomité helt fjernet fra vedtektene
Ny § 14 (2024)	Ikke regulert	§ 14-1 Posteringslister – kan utleveres ved forespørsel	Ny bestemmelse – styrker økonomisk innsyn

Forslag fra valgkomiteen – årsmøtet 21. mai 2026

Styrets sammensetning Toppe Borettslag

Styreleder Lilly Ekroll, Granlien 19	- Ikke på valg 1 år gjenstår
Styremedlem Gunn Herland, Nordre Toppe 35	- Innstilles for ny 2 års periode
Styremedlem Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43	- Innstilles på ny 2 års periode
Styremedlem Rosa Ivorra, Marikollen 26	- Ikke på valg 1 år gjenstår
Styremedlem Espen Angeltvedt, Marikollen 12 (Tidligere vara)	- Innstilles for 2 års periode
Vara: Eivind Grune, Nordre Toppe 60	- Innstilles for ny 1 års periode
Vara: Ny Simon Pedersen, Nordre Toppe 3	- Innstilles for ett års periode

Styret konstituerer seg ved første styremøtet etter valget

Forslag valgkomité for valget i 2026 - periode 2026-2027:

Leif Steffensen, Marikollen 12
Frank Ove Nilsen, Nordre Toppe 11
Hjørdis K Dahle, Nordre Toppe 41

Hilsen

Leif Steffensen, Frank Ove Nilsen, Hjørdis Karin Dahle
Valgkomiteen

Fil: Toppe - Forslag fra valgkomiteen valget 2026



FULLMAKT

Toppe Borettslag

Ordinær Generalforsamling Torsdag 21.05.2026

i Åsane kulturhus kl.18.00

Fullmakt gitt til: _____ **(Blokkbokstaver)**

Fra Andelseier: _____ **(Blokkbokstaver)**

Adresse: _____ **(Blokkbokstaver)**

Andelsnummer: _____

Andelseiers underskrift/er

Nordre Toppe 52

Nabolaget Toppe - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Marikollen	8 min
Linje 3, 3E	0.7 km
Jernbanestasjonen i Bergen	20 min
Linje F4, L4, R40	17.7 km
Arna stasjon	20 min
Linje F4, L4, R40	16.6 km
Bergen Flesland	35 min

Skoler

Mjølkeråen skole (1-10 kl.)	6 min
673 elever, 41 klasser	0.5 km
Åsane videregående skole	8 min
1100 elever	4.8 km
Tertnes videregående skole	10 min
370 elever	6.7 km

«Har selv vokst opp der. Bra kollektivtransport tilbud og butikken har lange åpningstider og er søndagsåpen»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

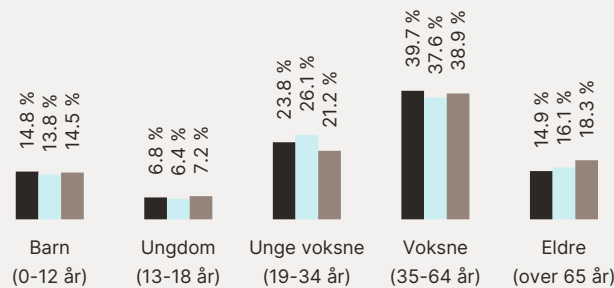


Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Toppe	1 304	675
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Toppemyr barnehage (1-5 år)	7 min
50 barn	0.6 km
Heimly barnehage (1-5 år)	7 min
27 barn	0.6 km
Salhus barnehage (1-5 år)	6 min
15 barn	3.6 km

Dagligvare

Kiwi Toppe	8 min
PostNord	0.7 km
Rema 1000 Marikollen	9 min
PostNord	0.7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100

Sport

- 

Mjølkeråen skole (barnetrinnet)
Aktivitetshall, ballspill

5 min 
0.4 km
- 

Toppe "bingen"
Ballspill

6 min 
0.5 km
- 

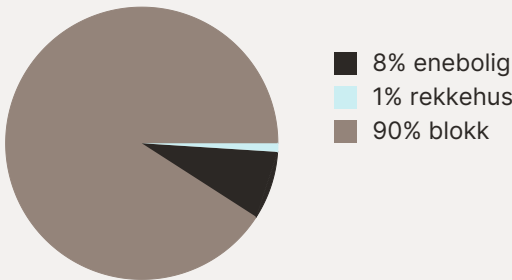
EVO Toppe

4 min 
- 

Max Fitness Salhusvegen

3 min 

Boligmasse



«Her er det kort vei til både butikker, idrettsanlegg og busser. Det er gode turmuligheter rett utenfor døren.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

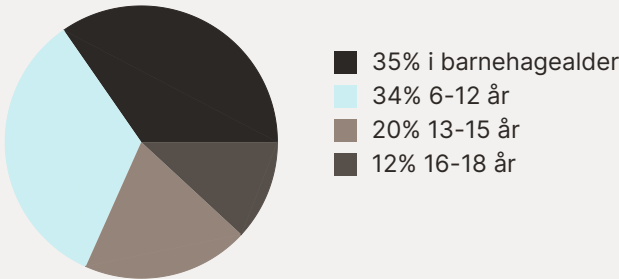
Horisont

7 min 
- 

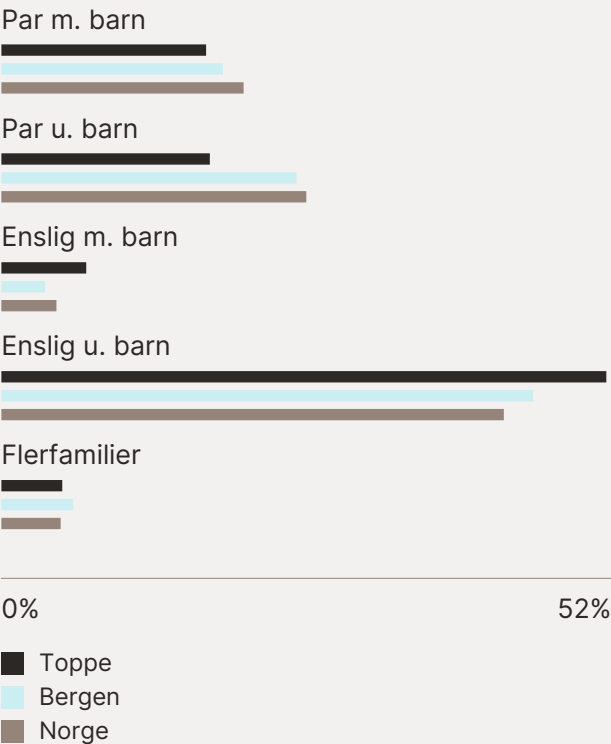
Apotek 1 Toppe

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

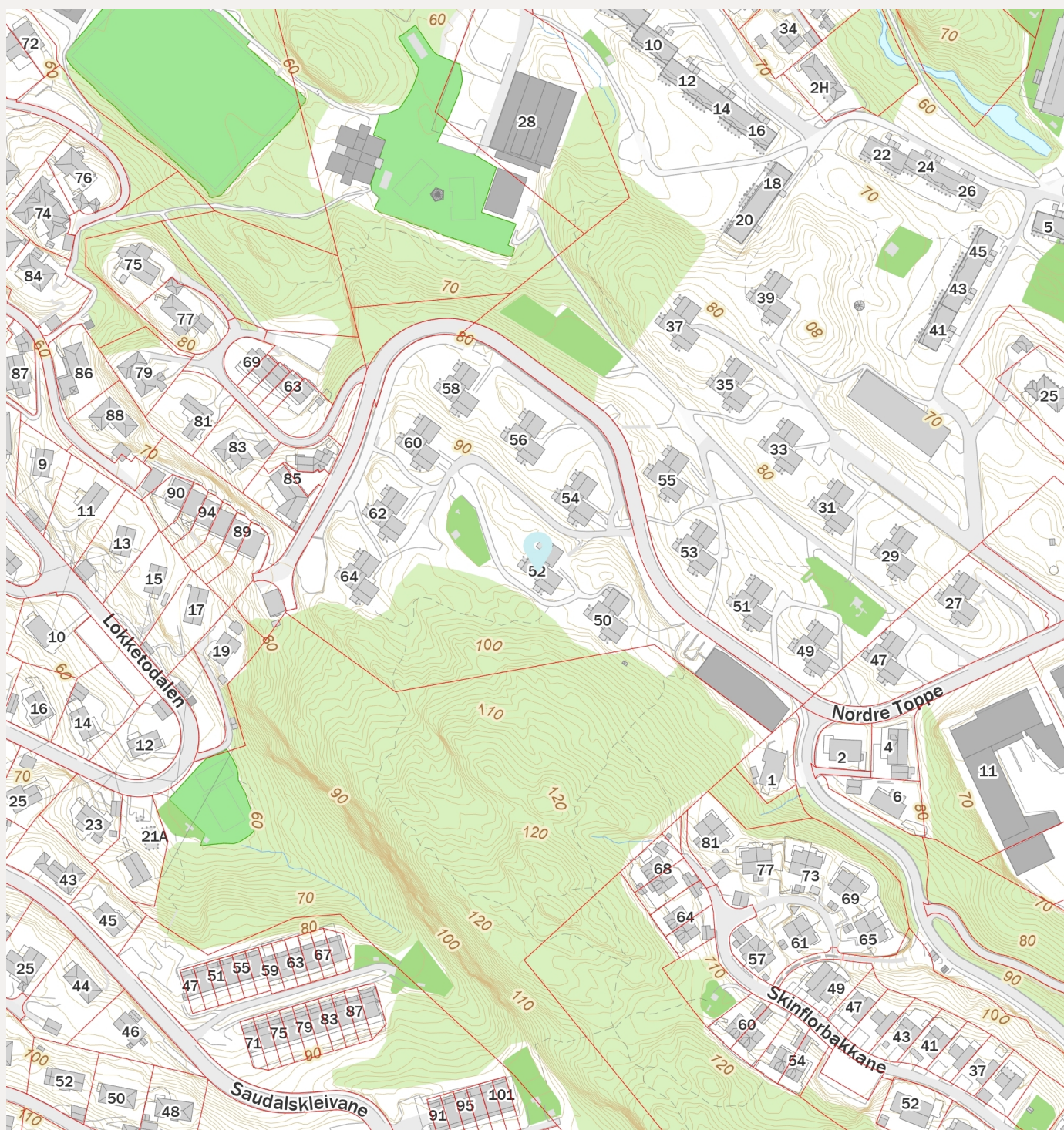


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



PROTOKOLL Generalforsamling Toppe borettslag 21052026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Spjell, Charlotte (08.03.1993), signert 08.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Dahle, Hjørdis Karin (01.09.1946), signert 08.06.2026 med Signicat Sign BANKID
- Grahl-Madsen, Christian (20.05.1967), signert 08.06.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



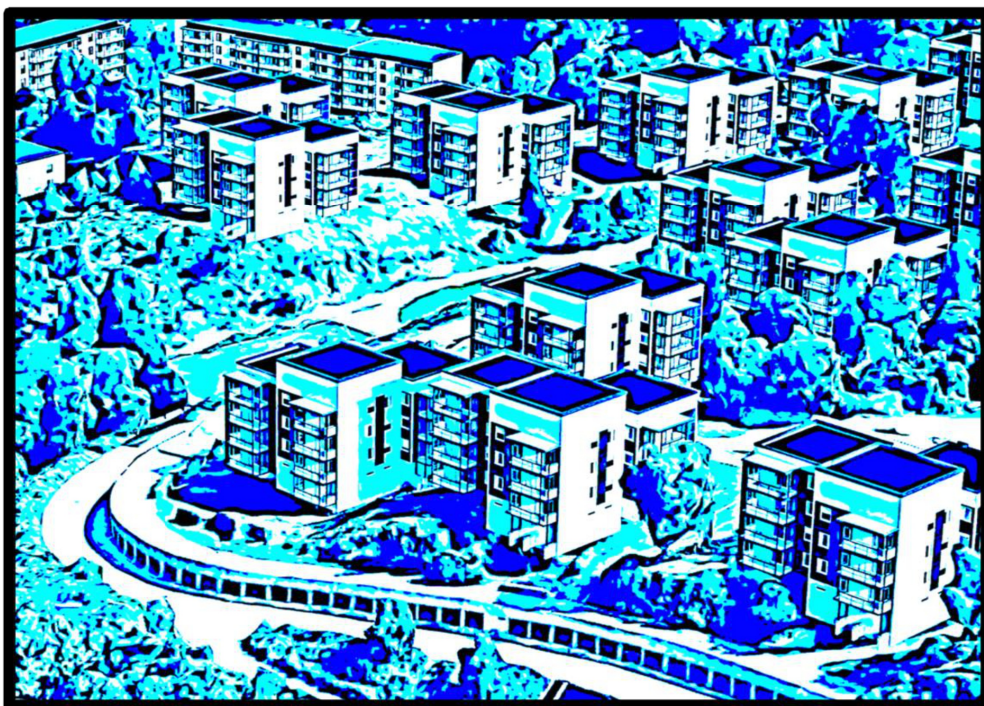
Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

PROTOKOLL

Generalforsamling Toppe borettslag

21. mai 2026



1 Åpning og konstituering

Generalforsamlingen ble gjennomført torsdag 21. mai 2026 i Åsane kulturhus fra kl. 18:00 til ca. kl. 19:50.

Generalforsamlingen ble åpnet og konstituert kl. 18:10 av styrets leder Lilly Ekroll.

Advokat Christian Grahl-Madsen ble valgt som møteleder.

Det ble registrert 55 fremmøtte andelseiere og 24 fullmakter. Fullmaktene ble godkjent av generalforsamlingen uten merknad. Til sammen var det 79 stemmer representert. I tillegg deltok advokat Vegard Austgulen som borettslagets advokat.

Innkallingen ble enstemmig godkjent.

Dagsorden ble enstemmig godkjent.

Til å underskrive protokollen ble valgt Charlotte Spjell og Hjørdis Karin Dahle. Disse undertegner protokollen digitalt sammen med møteleder.

Til tellekorps ble valgt Malin Waage, Charlotte Spjell og Hjørdis Karin Dahle.

Det ble kommentert at en andelseier hadde sendt spørsmål og forslag til vedtak som ikke var tatt med i innkallingen. Dette var et dokument på 6 sider med svært mange spørsmål og noen forslag til vedtak i saker som generalforsamlingen har behandlet tidligere. Andelseieren har fått skriftlig svar fra styret på spørsmålene. Generalforsamlingen fikk anledning til å stemme over om det skulle kalles inn til ny generalforsamling for å behandle andelseierens spørsmål og forslag. Det var 18 stemmer for å kalle inn til ny generalforsamling og forslaget falt mot et betydelig flertall.

2 Saker til beslutning:

2.1 Godkjenning av årsmelding for 2025

Styrets leder Lilly Ekroll redegjorde for årsmeldingen; styrets aktiviteter i 2025, og om drift og forvaltning av laget.

Enstemmig vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsmeldingen for 2025

2.2 Godkjenning av årsregnskap for 2025

Forretningsfører BOB ved Christine Holten redegjorde for årsregnskapet. Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått. KPMG ved statsautorisert revisor Velaug Annette Erdal redegjorde for revisjonsberetningen som kun inneholdt ett forbehold som var knyttet til fordeling av felleskostnader. Møteleder opplyste da at borettslaget nettopp hadde mottatt en stevning som syv andelseiere hadde sendt til Hordaland tingrett. De syv andelseierne krever dom for at fordelingen av felleskostnader i balkongprosjektet er ugyldig og derfor krever noen av dem tilbakebetalt ca. kr. 5000 og noen krever ca. kr. 15000.



Enstemmig vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2025

2.3 Orientering om budsjett for 2026

Forretningsfører BOB redegjorde for budsjettet i forbindelse med regnskapsgjennomgangen.

Enstemmig vedtak:

Generalforsamlingen tar budsjettutkastet til orientering.

2.4 Fastsetting av godtgjørelse til styret og valgkomiteen

Enstemmig vedtak:

Styrets godtgjørelse for arbeid utført i 2025 fastsettes til kr. 580 000.

Enstemmig vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse for arbeid utført i 2025 fastsettes til kr. 15 000.

2.5 Fastsetting av godtgjørelse til revisor

Enstemmig vedtak:

Revisors godtgjørelse for 2025 fastsettes i samsvar med faktura.

2.6 Serviceavtale for varmepumper

Vedlikehold og service av varmepumpene er andelseiers ansvar. En felles serviceavtale sikrer imidlertid at varmepumpene holdes i orden og at garantivilkår opprettholdes. Det er viktig at andelseierne sørger for rens av filtre i henhold til vedlikeholdsanvisning. Styret vil følge opp eventuelle spørsmål om nettilkopling (om det skal være egen kurs for varmepumpene).

Kostnadene ved serviceavtalen er ca. kr. 1600 per service. Serviceintervallet er annet hvert år. Dette gir en månedskostnad på i underkant av kr. 70,-. Det er viktig at eventuelle feil og mangler ved varmepumpene meldes uten ugrunnet opphold.

Vedtatt mot en stemme:

Toppe Borettslag inngår en serviceavtale på vegne av samtlige andelseiere.

Kostnaden belastes den enkelte andelseier med en stykkpris og faktureres sammen med felleskostnadene.



2.7 Vedtekter revisjon – 2/3 flertall

Det er avvik mellom de vedtekter som distribueres gjennom BOB og de vedtektene som er tilgjengelige på borettslagets hjemmesider. Det er ikke kunngjort endring av noen vedtekter i foretaksregisteret. Forskjellene mellom de to utgavene av vedtekter ble kort gjennomgått. Forslaget til vedtak var at versjonen fra 2024 skulle bli vedtatt i sin helhet som borettslagets vedtekter.

En andelseier foreslo at det kunne stemmes over hvert punkt i vedtektsbestemmelsene. Dette var ikke en gjennomførbar løsning. Det ble bedt om skriftlig avstemming. Skriftlig avstemming ble gjennomført. Opptelling av stemmene viste at det var gitt 82 stemmer som er flere enn det som var registrert ved åpning av generalforsamlingen. Feilen er uforklart. Feilen har imidlertid ikke påvirket resultatet. Det var 45 stemmer for styrets forslag. Det var 37 stemmer mot. Flertall for vedtektsendring ble ikke oppnådd og vedtak om vedtektsendring ble derfor ikke fattet.

3. Valg

Generalforsamlingen vedtok enstemmig at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Det skulle velges 3 styremedlemmer, 2 varamedlemmer til styret og 3 medlemmer av valgkomité.

Valgkomiteens innstilling, inntatt nedenfor, var vedlagt innkallingen til generalforsamling.

Forslag fra valgkomiteen – årsmøtet 21. mai 2026

Styrets sammensetning Toppe Borettslag

Styreleder Lilly Ekroll, Granlien 19	- Ikke på valg 1 år gjenstår
Styremedlem Gunn Herland, Nordre Toppe 35	- Innstilles for ny 2 års periode
Styremedlem Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43	- Innstilles på ny 2 års periode
Styremedlem Rosa Ivorra, Marikollen 26	- Ikke på valg 1 år gjenstår
Styremedlem Espen Angeltvedt, Marikollen 12 (Tidligere vara)	- Innstilles for 2 års periode
Vara: Eivind Grune, Nordre Toppe 60	- Innstilles for ny 1 års periode
Vara: Ny Simon Pedersen, Nordre Toppe 3	- Innstilles for ett års periode

Styret konstituerer seg ved første styremøtet etter valget

Forslag valgkomité for valget i 2026 - periode 2026-2027:

Leif Steffensen, Marikollen 12
Frank Ove Nilsen, Nordre Toppe 11
Hjordis K Dahle, Nordre Toppe 41



I forkant av generalforsamlingen fikk de fremmøtte et revidert forslag til innstilling fra valgkomiteen som er inntatt nedenfor:

Nytt og redigert forslag fra valgkomiteen – årsmøtet 21. mai 2026

Styrets sammensetning Toppe Borettslag 2026-2027

Styreleder Lilly Ekroll,
Nordre Toppe 33 (*bor fysisk*)
Granlien 19 (*arvet*)

- Ikke på valg 1 år gjenstår

Styremedlem Gunn Herland, Nordre Toppe 35
Styremedlem Viktoria Slåen, Nordre Toppe 43
Styremedlem Rosa Ivorra, Marikollen 26
Styremedlem Espen Angeltvedt, Marikollen 12
(Tidligere vara) **Erstatter** David Macharia Wanjama

- Innstilles for 2 nye år
- Innstilles for 2 nye år
- Ikke på valg 1 år gjenstår
- Innstilles for 1 år
- Eget ønske å fratre

Vara: Eivind Grane, Nordre Toppe 60
Vara: Ny
Simon Pedersen, Nordre Toppe 11

- Innstilles for nytt 1 år
- Innstilles for 1 år

Styret konstituerer seg ved første styremøtet etter valget

Valgkomité 2026

Leif Steffensen, Marikollen 12
Frank Ove Nilsen, Nordre Toppe 11
Hjørdis K Dahle, Nordre Toppe 41

Valgkomiteens leder Hjørdis Karin Dahle gjorde rede for kandidatene. Hun forklarte at ulik tjenestetid for styremedlemmene er viktig for å sikre kontinuitet i styret. Det meldte seg ingen nye kandidater.

Da det ikke ble meldt alternative kandidater, så ble generalforsamlingen spurt om valgkomiteens innstilling kunne vedtas. Generalforsamlingen vedtok valgkomiteens innstilling med akklamasjon.

Etter valget består styret av følgende personer:

Styrets leder Lilly Ekroll

Styremedlem Gunn Fluge Herland

Styremedlem Viktoria Slåen

Styremedlem Rosa Luisa Ivorra Ferrer

Styremedlem Espen Amundsen Angeltvedt



Vara: Eivind Grane
Vara: Simon Pedersen

4. Orienteringssaker

4.1 Norgespris for strøm til borettslagets ladeanlegg for elbil.

Når Norgespris for 2027 blir kjent, så vil styret ta initiativ til en avstemming i regi av leverandøren Aneo Mobility AS. Brukerne av ladeanlegg vil på den måten kunne vedta om Norgespris er ønskelig eller ikke. Dette gjelder med mindre det er mulig med individuelle valg.

4.2 Endring av husordensregler som gjelder bruk av elektriske artikler i boder.

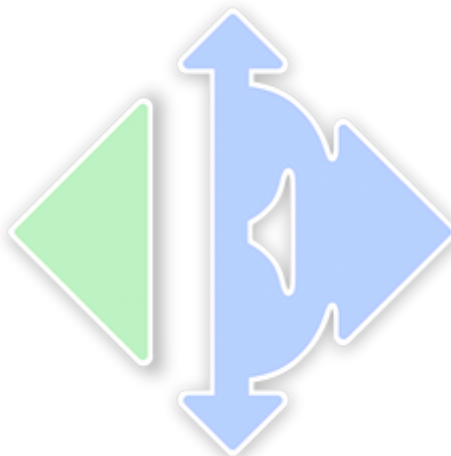
Det vil bli gjort endring i husordensregelen slik at elektriske artikler som kjøleskap, fryseboks og lignende ikke skal tilkobles stikkontakt i boden.

4.3 Avslutningsvis orientert Hjørdis Karin Dahle om Barnetreffet og «Et sted å være». Dette vil følges opp med mer informasjon etter hvert.

-Slutt på tekst-



Leilighet
Nordre Toppe 52
5136 Mjølkeråen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 02/09/2026

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:183, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	David Macharia Wanjama
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	187
Byggeår:	1973
Tomt:	110 744,4 m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	David Macharia Wanjama
Befaringsdato:	26.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for borettslaget. Tomten er opparbeidet med interne veier, grøntområder, beplantning samt ballbinge.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger, trappehus og etasjeskille av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og betongkonstruksjoner, utvendig er det benyttet Stenex fasadeplater. Innvendig er veggene påmontert platekledning og panel. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er dekket med Sanarfil eller tilsvarende. Taket er ikke besikttet. Bygningen anses å være oppført etter datidens byggemetode og vil avvike fra dagens standard.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:

Styretsleder: Lilly Ekroll

Kontaktperson: Lilly Ekroll

Beliggenhet:

Leiligheten ligger i et etablert området med tilsvarende bebyggelse. I nærområdet finnes Kiwi, Rema 1000 med bensinstasjon, frisør, tannlege og Toppe gartneri. Det er få minutters gange til bussholdeplass med hyppige avganger. Flere turmuligheter i nærområdet som blant annet Toppenipa, Nordgardsfjellet, Geitanuken og Vetten. Det tar ca. 10 minutter å kjøre til Åsane senter, Gullgruven, Horisont eller IKEA hvor man finner det meste av butikker og tjenester. Ca. 18 minutters kjøring til Bergen sentrum.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 953 955 083

Navn/foretaksnavn: TOPPE BORETTSLAG

Organisasjonsform: Borettslag

Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995

Stiftelsesdato: 15.10.1968

Takstobjektet:

4-Roms andelsleilighet.

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 12,4m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 2,7m².

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på loftet på cirka 3m², boden var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen. Det bør utføres kontrollmåling av boden, arealet kan avvike.

Oppvarming: Varmekabler på badet, spisestuen og i stuen, varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

VVS: Leiligheten har sluk av plast og støpejern. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse (se eget vurderingspunkt).

DOKUMENTKONTROLL:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte håndverkertjenester.

Det foreligger ikke FDV og annen relevant dokumentasjon.

Det foreligger ikke samsvarserklæring elektriske anlegget.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badet har flislagt gulv, resterende rom har laminat og parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser og malt strie, resterende rom har malt strie og panel.

Tak: Malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Innglasset balkong fra 2025.

FELLESKOSTNADER:

-

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. Etasje	83	0	12	0
Kjellerbod	0	3	0	0
Loftsbod	0	3	0	0
SUM BYGNING	83	6	12	0
SUM BRA	101			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang(6,4m²), bad(6,6m²), soverom(6,4m²), soverom(9,2m²), soverom(10,8m²), stue(23,1m²), spisestue og kjøkken(17,3m²).

BRA-e:

Kjeller: Ekstern bod(2,7m²).

Loft: Ekstern bod(3m²).

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målreglene (NS3940) medregnes i totalarealet. Boden på loftet var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen og arealet kan avvike (lav takhøyde/skråhimling og tilsvarende er ikke undersøkt og kan påvirke størrelsen med den negative konsekvens dette kan medføre). Det anbefales kontrollmåling av boden.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

ANDRE MERKNADER:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1973 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlag en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

Deler av konstruksjonsmåten har en oppbygning som erfaringsmessig har høyere skadefrekvens enn moderne byggemetoder.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

02/09/2026



Mats Hansen

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser og malte flater på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen er skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader/utettheter. Dersom veggflatene ikke oppgraderes må det til en hver tid benyttes dusjkabinett for å unngå fritt vann i områdene med skruehull, det må påregnes at tettheten er svekket i området.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

Merknader:

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er benyttet plastsluk og støpejern (av eldre dato).

Hulltaking:

Som følge av badets alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjkabinett.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner/sluk og utgjør dermed en risiko, oppgradering av våtrommet innen kort tid bør påregnes.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, to av overskapene har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet fliser, stål oppvaskkum, ventilator (kullfilter).

- Opplegg for oppvaskmaskin

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre innredninger og installasjoner og utgjør dermed en risiko. Det er påvist slitasje/skader på enkelte av skrogene, lokal utbedring må påregnes.

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmen.

Vinduene er fra 2001 og 2025.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass, fra 2025.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist malingsflass på enkelte av vinduskarmene, vedlikehold må utføres.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 12,4m².

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på kjøkkenet og er av typen CTC 115 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen tilfredsstillter ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i fellesgang og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt ada dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekk er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling**

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist hull/skruehull på veggflatene i våtsonen. Det er usikkert hvorvidt skruehullene har skadet membranen på baksiden, det må tas høyde for at membranen er skadet. Forholdet utgjør en risiko forbundet med fuktskader/utettheter. Dersom veggflatene ikke oppgraderes må det til en hver tid benyttes dusjkabinett for å unngå fritt vann i områdene med skruehull, det må påregnes at tettheten er svekket i området.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet. Som følge av alder på overflatene bør det påregnes at disse må oppgraderes innen rimelig tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om. Overflatene må holdes under oppsyn, det er viktig og jevnlig kontrollere fuger for riss/sprekker, slik at tiltak tidlig kan iverksettes ved behov.

Det er påvist at badet er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre bad og utgjør dermed en risiko. Våtrommet bør oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger, samt at fliser kan løsne.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Innredningen vil fungere slik den fremstod på befaringsdagen, modernisering bør likevel påregnes. Skader kan plutselig oppstå på eldre innredninger og installasjoner og utgjør dermed en risiko. Det er påvist slitasje/skader på enkelte av skrogene, lokal utbedring må påregnes.

I henhold til NS3600 gir kullfilterventilator avvik i standarden som ligger til grunn for utarbeidelse av tilstandsrapport. For å tilfredsstille standarden må ventilatoren skiftes ut til mekanisk avtrekksvifte. Lovlighet av dette må sjekkes med borettslaget. Vær oppmerksom på at enkelte borettslag ikke tillater andre ventilatorer enn kullfilterventilator. Ventilator med kullfilter gir ikke avtrekksventilasjon, kun rensing av avtrekk fra steking/koking. Kullfilter må rengjøres/skiftes.

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist malingsflass på enkelte av vinduskarmene, vedlikehold må utføres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for sprekker og lekkasjer. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Skader på vann- og avløpsrør/sluk resulterer ofte i lekkasjer/fuktskader. Lekkasjer/fuktskader kan ofte ligge skjult i veggkonstruksjoner og etasjeskiller over lang tid før det blir oppdaget, følgelig kan omfanget av skadene være omfattende.

6.2 Varmtvannsbereder

Det er påvist at varmtvannsberederen nærmer seg over 20 år. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er i dag innført krav om at varmtvannsberedere av denne størrelsen ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Da vil du unngå risiko for varmgang og brann. På tidspunktet varmtvannsberederen ble montert var det ikke krav om fast tilkobling. For utbedring må tilkoblingen skiftes ut.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. Skader kan plutselig oppstå på eldre membraner/sluk og utgjør dermed en risiko, oppgradering av våtrommet innen kort tid bør påregnes.

Støpejernsluk er av eldre dato og anses som utdaterte. Slukene har svakhet i overgangen mellom gulv/sluk som øker risikoen for lekkasje ved høy vannstand i sluk. Støpejernslukene vil få rustdannelser som kan føre til lekkasjer. Oppgradering innen kort tid må påregnes.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

VEDTEKTER

FOR

TOPPE BORETTSLAG

TILKNYTTET

BERGEN OG OMEGN BOLIGBYGGELAG

Vedtatt på generalforsamling 15. oktober 1968

Korrigert på generalforsamling 15. mars 1988

Korrigert på ekstra ordinær generalforsamling 31. mai 2005

Korrigert på generalforsamling 12. april 2011

Korrigert på generalforsamling 31. august 2021

Korrigert på generalforsamling 31. mai 2022

Korrigert på generalforsamling 28. mai 2024

Korrigert på generalforsamling 21. mai 2026

Vedtekter

for Toppe borettslag org nr 953 955 083

tilknyttet

Bergen og Omegn Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15 oktober 1968, korrigert 15 mars 1988 og sist endret den 31.05.2022 med iverksettelse fra lov om burettslag av 06.06.2003 sin ikrafttredelse.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Toppe borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bergen og Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget.

Vedtekter for Toppe borettslag

Bergen kommune eier følgende andeler:

118, 501, 539, 549, 555, 556, 558, 563, 566, 569, 573. 591, 597, 605, 609. 610, 636. 637, 639 .642, 643, 645.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen

Andelseier kan ikke foreta ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn uten å innhente skriftlig samtykke fra laget. Dette gjelder også oppsetting av antenne, parabol, varmepumpe eller andre tekniske/elektriske installasjoner. Det samme gjelder innvendige ombygginger mv dersom disse vil gripe inn i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger og anlegg.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere og øvrige beboere.

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom: - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år - andelseieren er en juridisk person - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (5) Fysisk andelseier plikter å holde laget orientert om hvor vedkommende kan treffes.
Juridisk andelseier plikter å utpeke fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med

Vedtekter for Toppe borettslag

første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Apparater slik som panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsanlegg, m.v som er plassert i boligen må også vedlikeholdes av andelseier.

Vedlikeholdet omfatter vannrør i leiligheten frem til stoppekran. Dersom slik stoppekran ikke er montert gjelder ansvaret frem til hovedstamme.

Andelseier har også ansvaret for ringe- og tv-ledninger, elektriske ledninger og porttelefon fra ringeknappen ved døren inn til den enkelte boligen og inne i boligen, samt Øvrige trekkerør og ledninger.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftkanaler må være åpne for å sikre en forsvarlig utlufting av boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Andelseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for innsekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor andelseiers mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er borettslagets ansvar med mindre det kan godtgjøres at andelseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter andelseier å varsle styret umiddelbart.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe andelseier har vedlikeholdsansvaret for.

(6) Andelseier plikter å la arbeidene utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte. Andelseier må ikke uten skriftlig samtykke fra borettslaget foreta forandringer ved andelen som griper inn i bærende konstruksjoner og felles installasjoner som går gjennom boligene, jfr også 2-4.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Særlige individuelle avtaler inngått mellom enkelte andelseiere/grupper av andelseiere og laget, og som har en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret/ utskiftingsansvaret enn det som følger av punktene (1) til (5) ovenfor, videreføres i sin helhet inntil annet måtte bli avtalt.

(9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, radiatorer inklusiv kraner og rør, og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Lagets ansvar for skifte av sluk og andre rør gjelder som følge av slitasje og elde.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler eller bruk som på annen måte medfører unødvendig ulempe eller skade for de øvrige andelseierne.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes Øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Andelseier plikter å betale felleskostnadene etter de instruksjoner og retningslinjer forretningsfører gir vedrørende innbetalingsmåten.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Arbeidet i styret må være transparent for beboerne med unntak av personopplysninger.

(5) Styremedlemmer må være andelseier, eller ha folkeregistret adresse i borettslaget.

(6) Styreleder, styremedlem og varamedlem kan sitte i maksimalt 6 år sammenhengende.

(7) Valgkomiteens medlemmer kan ikke stille til valg på styreverv.

(8) Mennesker i nære relasjoner skal ikke ha verv sammen i styret.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst tre av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
 2. å Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen må være innkommet til styret senest seks uker før generalforsamlingen.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling - Konstituering

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møteleder, referent og minst to av de tilstedeværende andelseierne valgt av generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Blanke og eller feil avgitte stemmer telles ikke med. Ved valg av styrets medlemmer og ved andre personvalg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har møtelederen ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet. Taushetsplikten gjelder også etter vervets avslutning.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jflov om boligbyggelag av samme dato.

12. Dugnadsarbeid, parkering, husordensreglement og dyrehold

12- 1 Dugnadsarbeid

Med dugnadsarbeid forstås her arbeid som andelseierne gratis eller mot godtgjørelse/refusjon av felleskostnader utfører på borettslagets eiendom eller i tilknytning til tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser. Slikt arbeid kan være:

- a. Opparbeidelse av grøntanlegg, andre utomhusanlegg, fellesrom og lignende.
- b. Vedlikehold av de samme anlegg.
- c. Organisering og forvaltning av bomiljøtiltak.

Borettslagets styre har rett og plikt til å igangsette arbeid/tiltak som nevnt foran, jf brl § 8-8.

Andelseiere som deltar i slikt arbeid, kan få godtgjørelse/refusjon av felleskostnadene som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det utførte arbeidet. Andelseiere som ikke deltar i slikt arbeid, kan av styret pålegges å betale et beløp som etter styrets skjønn tilsvarer verdien av det ikke utførte arbeidet. Unnlatelse av å betale utlignet beløp, har samme virkning som manglende betaling av felleskostnader.

12- 2 Parkering

Borettslaget har egne parkeringsregler vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80 og statutter for parkering i garasjer vedtatt på generalforsamling 27.03.82.

Borettslagets styre fastsetter regler for parkering og bruk av kjøretøyer innenfor lagets eiendom. I den utstrekning det er nødvendig å få politiets eller andre myndigheters tillatelse til regulering, sørger styret for å innhente tillatelse. Styret skal også sørge for de nødvendige skilter og materiell til regulering.

Ingen må foreta parkering eller bruke motorkjøretøyer innenfor borettslagets område på en slik måte at det virker sjenerende eller volder ulemper for eksempel ved sperring av adkomstveier, støy og motorlarm eller eksos. Motorkjøretøyer som er feilparkert eller parkert slik at de volder ulempe, kan fjernes ved beslutning fra styret eller den som styret bemyndiger.

Andelseierne plikter nøye å følge de regler som er fastsatt av styret for parkering og bruk av motorkjøretøyer innenfor borettslagets område. Brudd på disse regler av andelseierne eller deres husstandsmedlemmer får samme virkning som brudd på husordensreglene for øvrig.

Parkering i garasjeanlegg og faste ute parkeringsplasser er avgiftsbelagt. Styret fastsetter avgiftens størrelse.

12- 3 Husordensreglement

Borettslaget har egne regler om husorden fastsatt på ekstraordinær generalforsamling 18.06.80.

12- 4 Dyrehold

Borettslaget har egne regler for dyrehold. Bestemmelsene fastsettes av styret.

13. Varmtvannsberedere

13-1 Utskifting av varmtvannsberedere

Borettslaget har egne regler for utskifting av funksjonsudyktige varmtvannsberedere.

14. Sikkerhet

14-1 Kameraovervåkning

Borettslaget har egne regler for montering av overvåkningskamera på de steder som styret bestemmer etter behov.

15. Valgkomite

15- 1 Antall medlemmer

Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer.

15- 2 Nære relasjoner

Mennesker i nære relasjoner skal ikke ha verv sammen i valgkomiteen.